

鹿児島市 住生活基本計画

誰もが安心して
快適に住み続けられ

みんなでつくり支え合う
彩り豊かな住生活の実現



令和6年3月
鹿児島市



はじめに

住宅は、社会生活や地域活動を支える生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間です。

国は、令和3年に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、既存住宅中心の施策体系への転換や住宅循環システムの構築を進めるとともに、セーフティネット機能の強化や地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じて、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指しています。

本市では、第六次鹿児島市総合計画において、誰もが暮らしやすい生活基盤を構築し、質の高い暮らしを支える快適なまちを実現するため、空き家対策の強化をはじめ、多様なニーズに対応する住生活の安定向上の取組を進めておりますが、住生活を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢社会の到来に加え、気候変動による自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の流行を機とした生活様式や働き方の変化、脱炭素社会の実現など、社会環境の変化に伴い課題が多様化しており、総合的かつ計画的に住宅政策を推進することが求められています。

このような社会的背景を踏まえ、市民の住生活の安定の確保・向上を図るため、本市の住宅政策の基本的な方向性を示す「鹿児島市住生活基本計画」を策定しました。

本計画では、「誰もが安心して 快適に住み続けられ みんなでつくり支え合う 彩り豊かな住生活の実現」を基本理念に掲げ、住生活を構成する要素である「ひと」、「住まい」、「まち」の3つの視点に対する基本目標のもと、さまざまな施策を展開することとしております。

民間事業者や関係団体、市民の皆様と連携を図りながらこれらの施策を着実に推進し、彩り豊かな住生活を実現してまいりたいと考えておりますので、皆様方のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました住生活基本計画策定委員会の委員の皆様をはじめ、市民意識調査やパブリックコメントにご協力いただきました市民並びに関係の皆様にご心より感謝申し上げます。

令和6年 3月

鹿児島市長 下鶴 隆央

目次

1章. 住生活基本計画策定の趣旨	1
1. 計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
2章. 住生活の現状と課題	3
1. 住生活を取り巻く現状	3
2. 住生活の課題	16
3章. 基本理念	17
4章. 基本目標と施策展開	18
1. 基本目標と施策の構成	18
2. 基本目標と施策体系	19
3. 施策展開	21
4. 成果指標、観測指標	39
5章. 地域別の施策の方向性	41
6章. 計画の推進について	44
1. 計画の進行管理	44
2. 計画の推進体制	44
3. 各主体の役割	45
参考資料	46
1. 策定の経緯等	47
2. 住生活基本法	50
3. 住生活基本計画（全国計画）	55
4. 成果指標・観測指標一覧	69
5. 住生活を取り巻く現状のデータ集	70
6. 住環境に関連する分野別の方針等	80
7. 施策と関連事業等の対応	87
8. 用語集	93

*印のついた用語の意味は、用語集に掲載しています。

1章．住生活基本計画策定の趣旨

1．計画の目的

本格的な人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、国民の豊かな住生活の実現のため、平成18年6月に住生活基本法*が制定され、あわせて住生活基本計画（全国計画）*が策定されました。これにより、住宅の「量」の確保を図る政策から、住宅セーフティネット*の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へ本格的な転換が図られました。また、鹿児島県においても、全国計画に即して平成19年3月に鹿児島県住生活基本計画が策定されました。

以降、国や県において、住生活基本計画の見直しが行われ、令和3年3月の全国計画の見直しでは、社会環境の変化を踏まえた新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性、2050年カーボンニュートラル*の実現に向けた施策の方向性等が示されています。

本市においても、市営住宅の供給をはじめとする住宅施策を実施しており、住生活基本法制定以降は、国や県が策定した住生活基本計画を踏まえながら、多様な取組を進めています。

このような中、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法*」が公布され、特定空家等*に対する措置や空家の活用のための対策の実施などが位置づけられました。また、令和2年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律*」が改正され、マンションの維持管理の適正化などの取組が強化されるなど、住生活に関する多様な法整備が行われつつあります。さらに、新型コロナウイルス感染症*の流行を機に多様なニーズへの対応、激甚化する災害への対応、脱炭素社会の実現など、社会環境の変化に伴って住生活の課題が多様化しており、総合的、計画的に住宅政策に取り組むことが求められています。

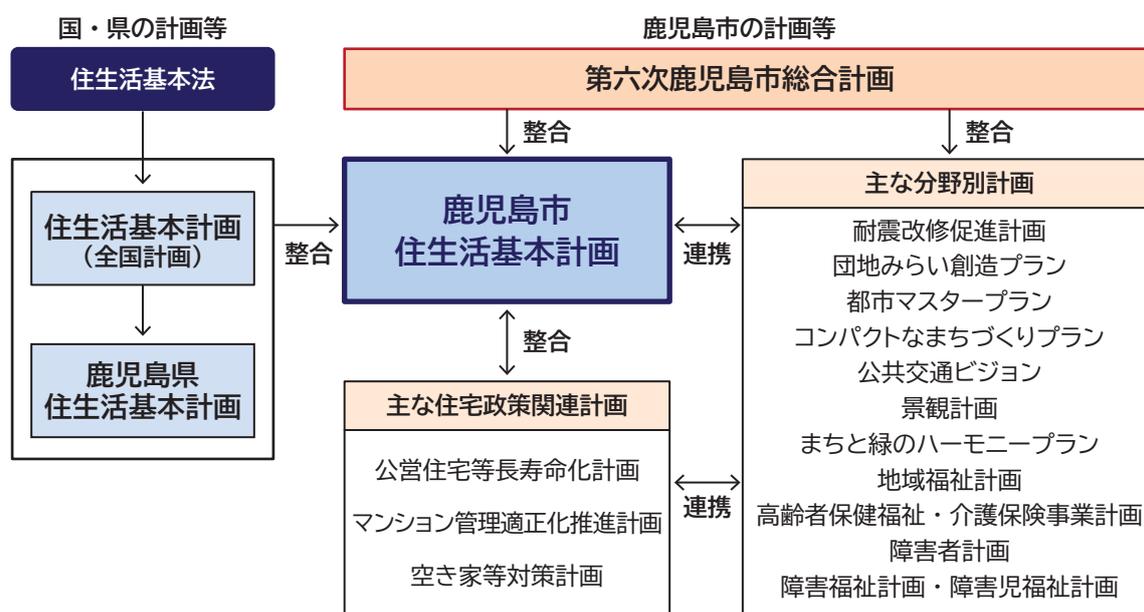
このような社会的背景を踏まえ、桜島・錦江湾に代表される多彩な自然環境や個性あふれる歴史・文化に育まれた暮らしを将来に継承しつつ、市民の住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的に、本市の住宅政策の基本的な方向性を示す「鹿児島市住生活基本計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画を踏まえ、本市における市民の住生活の安定の確保及び向上に関する基本的な計画として策定します。

また、住生活は、都市計画、道路・交通等の住環境の整備、福祉の充実など、住宅以外の分野とも密接な関わりがあることから、上位計画である第六次鹿児島市総合計画と整合を図りつつ、各種関連計画と連携しながら、豊かな住生活の実現に取り組みます。

■計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とします。なお、社会情勢の変化や施策の進捗状況、全国計画や県計画の改定状況、関連する計画等との整合性などを踏まえ、概ね5年を目安に見直しを行うこととします。

■計画期間



2章．住生活の現状と課題

本市の住生活を取り巻く現状と課題について、国の統計調査や令和4年度に実施した市民意識調査*などをもとに、住生活を構成する要素である「ひと」、「住まい」、「まち」の3つの視点から整理します。

1. 住生活を取り巻く現状

(1) 「ひと」の視点

①人口減少・少子高齢社会の進行

- ・平成22年頃をピークに人口の減少が続いており、令和32年には約53.7万人になると推計しています。15歳未満の年少人口は昭和60年頃をピークに減少が続いており、令和32年には5.6万人まで減少すると推計されています。また、65歳以上の高齢者は令和27年まで増加することが推計されており、令和32年の高齢者数は19.1万人、高齢化率は38.4%となる見込みです。(図2-1)
- ・高齢者を含む世帯は増加が続いており、特に高齢単身世帯が増加しています。(図2-2)

図2-1. 年齢別人口の推移と推計

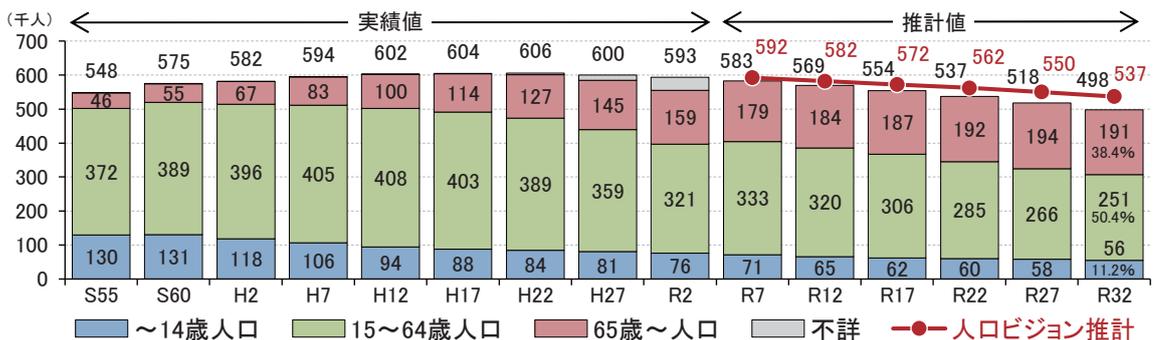
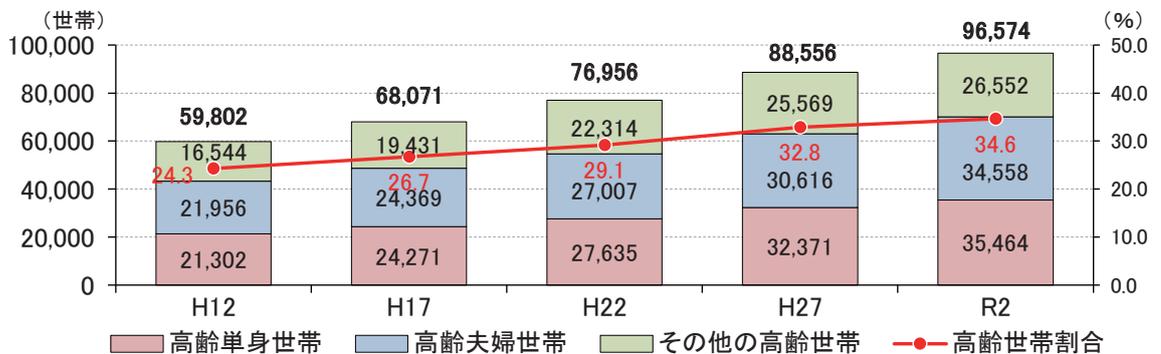


図2-2. 高齢者を含む世帯の推移



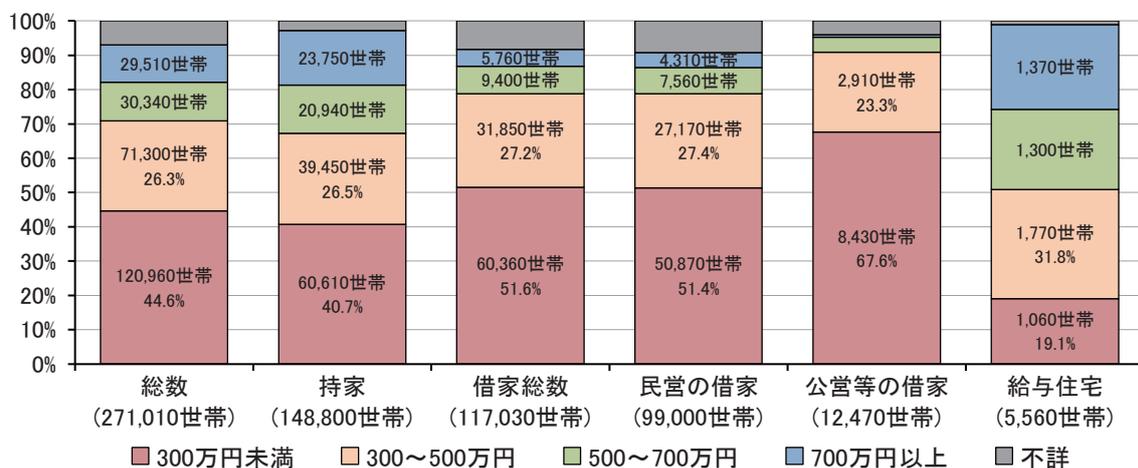
※図タイトルに特記なき場合は、鹿児島市の統計情報等を示しています。

※統計情報は四捨五入して公表されており、総計と内訳の合計が一致しないことや百分率の合計が100%にならないことがあります。

②住宅に困っている世帯の多様化

- ・ 年収 300 万円未満の世帯は全世帯の 44.6% (約 12.1 万世帯) となっており、持家に比べて借家でその割合が高くなっています。(図 2-3)
- ・ 鹿児島県居住支援協議会の調査によると、民間賃貸住宅においては、高齢単身世帯、高齢者のみ世帯、外国人世帯などが条件付きで入居制限される状況がみられます。また、「孤独死」、「家賃支払いの不安」など、世帯の属性によって入居制限の理由も異なっていることから、住宅に困っている世帯は多様化しています。(図 2-4)

図 2-3. 住宅の所有関係別の世帯年収の構成比



民営の借家・・・民間事業者が所有または管理する賃貸住宅。

公営等の借家・・・県営住宅、市営住宅、都市再生機構、住宅供給公社が所有または管理する住宅。

給与住宅・・・勤務先が所有又は管理し、給与の一部として居住している住宅。いわゆる社宅や公務員住宅など。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 2-4. 世帯属性別入居制限の状況【鹿児島県】

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由(複数回答)	
	制限している	条件付きで制限している	第1位	第2位
高齢単身世帯	7%	35%	孤独死などの不安(75%)	保証人がいない(39%)
高齢者のみ世帯	5%	31%	孤独死などの不安(37%)	保証人がいない(29%)
障がい者のいる世帯	2%	27%	衛生面や火災等の不安(36%)	近隣住民との協調性に不安(31%)
ひとり親世帯	1%	13%	家賃の支払いに不安(39%)	保証会社の審査に通らない(33%)
子育て世帯	1%	10%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(27%)
外国人世帯	12%	32%	異なる習慣や言語への不安(53%)	近隣住民との協調性に不安(49%)
低額所得世帯	9%	27%	家賃の支払いに不安(54%)	保証人がいない(46%)
ホームレス	36%	16%	家賃の支払いに不安(61%)	保証人がいない(56%)
更生保護対象者	33%	14%	近隣住民との協調性に不安(56%)	家賃の支払いに不安(49%)

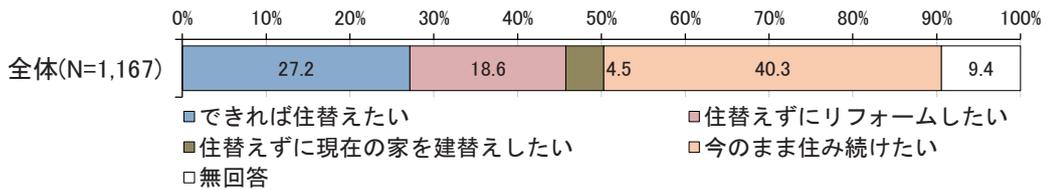
資料：「住宅確保要配慮者居住実態等追跡調査報告書」令和3年1月 鹿児島県居住支援協議会

2章．住生活の現状と課題

③住まいのニーズの多様化

- ・市民意識調査によると、今後10年の住まいに関する希望は、住替えは27.2%、リフォームは18.6%、建替えは4.5%と、約5割の人が住まいの改善や住替えなどの意向をもっています。(図2-5)
- ・子育て世帯の住替える目的は「住まいの使いやすさ」が44.4%で最も多く、次いで「広さや部屋数」が40.0%となっています。また、高齢者世帯の住替える目的は「高齢期の住みやすさ」が63.6%で最も多く、次いで「日常の買物、医療などの利便性向上」が36.4%となっており、子育て世帯と高齢者世帯では住替えに対するニーズが異なります。(図2-6)
- ・住替えの課題は「資金・収入等の不足」が66.6%で最も多くなっています。リフォーム・建替えの課題も同様の傾向で、住まいに対して改善などのニーズがあるものの資金面が課題となっています。(図2-7)

図2-5. 今後10年の住まいに関する希望



資料: 令和4年市民意識調査

図2-6. 住替える目的【複数回答可】

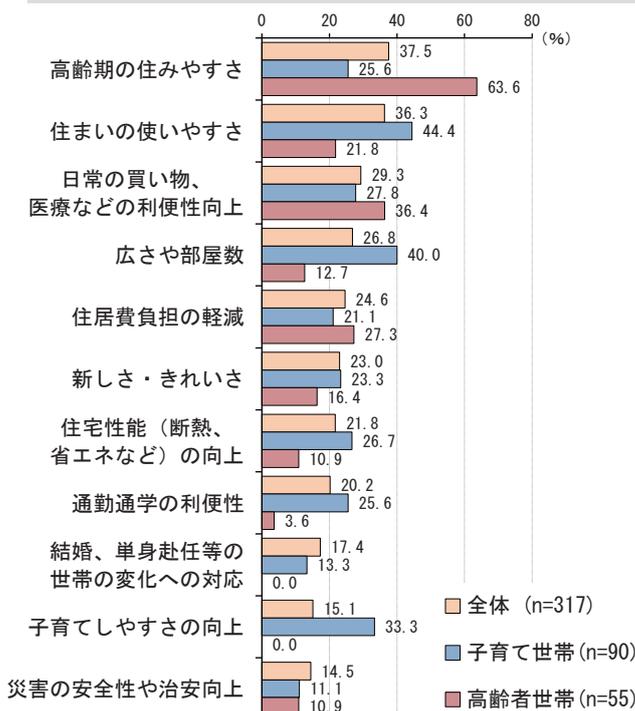
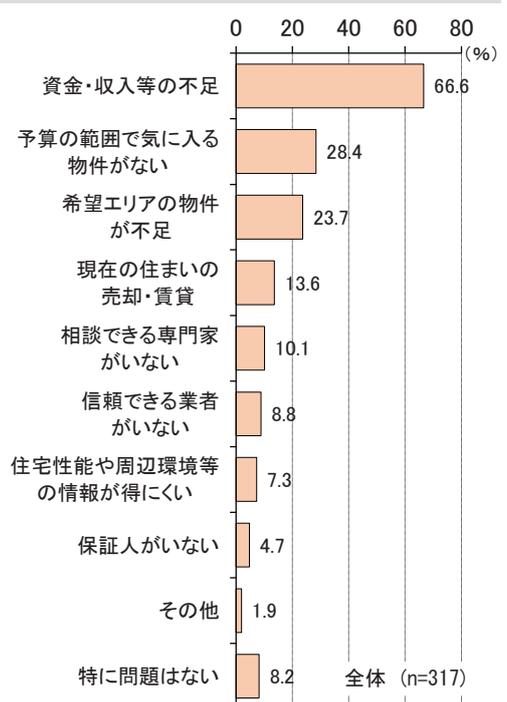


図2-7. 住替えの課題【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

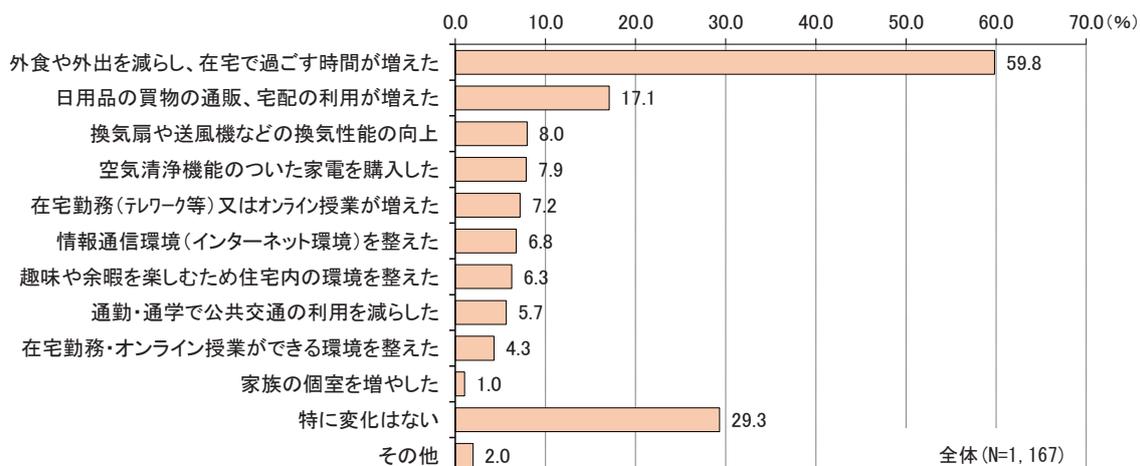
※市民意識調査におけるNは標本数、nは該当数(該当する選択肢を回答した標本数)を示しています。

(2) 「住まい」の視点

①新型コロナウイルス感染症の流行による住生活の変化、建築費の高騰

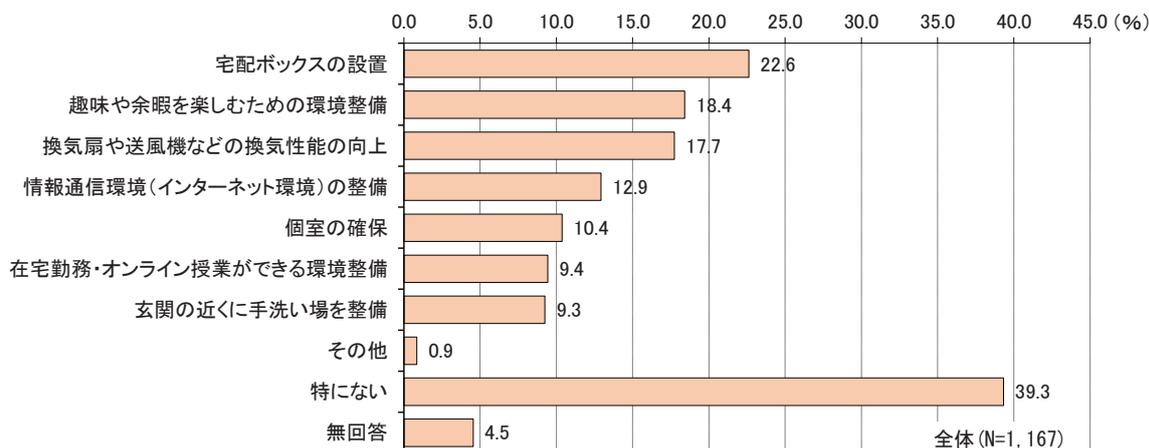
- ・ コロナ禍における住まいや暮らしの変化についてみると「外食や外出を減らし、在宅で過ごす時間が増えた」が59.8%で最も多く、次いで「特に変化はない」(29.3%)、「日用品の買物の通販、宅配の利用が増えた」(17.1%)となっており、コロナ禍は私たちの生活に少なからず影響を及ぼしています。(図2-8)
- ・ コロナ禍で今後希望する住まいの対策は「宅配ボックスの設置」が22.6%で最も多く、次いで「趣味や余暇を楽しむための環境整備」(18.4%)、「換気扇や送風機などの換気性能の向上」(17.7%)となっており、設備面や機能面の新たな対策が求められています。(図2-9)
- ・ 世界規模での原油価格の高騰や海外での木材需要の増加などを背景に建築資材・建設工事費が高騰(P73 参照)するなど住まいを取り巻く社会経済情勢も大きく変化しています。

図2-8. コロナ禍での住まいや暮らしの変化【複数回答可】



資料:令和4年市民意識調査

図2-9. コロナ禍で今後希望する住まいの対策【複数回答可】



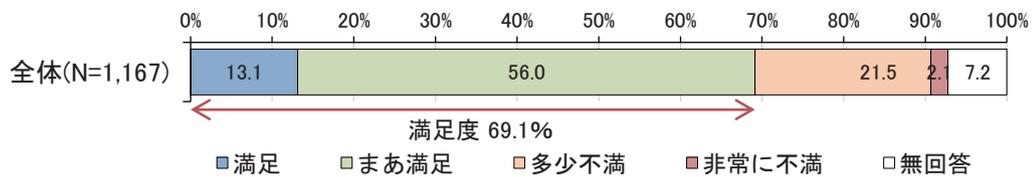
資料:令和4年市民意識調査

2章. 住生活の現状と課題

②住まいの質に対する意識の高まりと良質な住宅ストックの不足

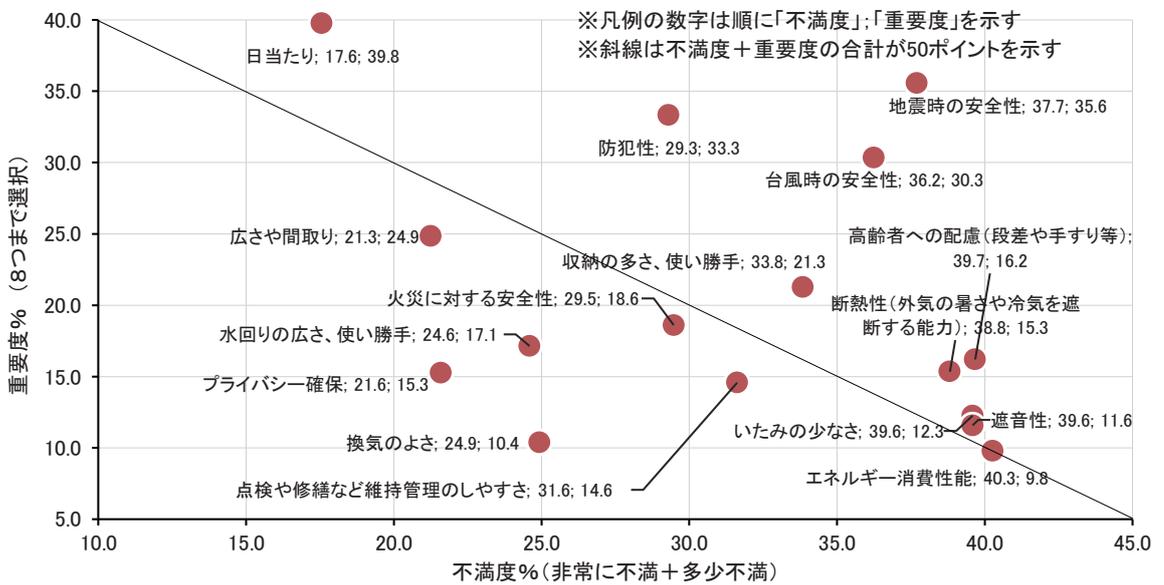
- ・市民意識調査によると、住宅に対する満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）は69.1%で一定の評価がされている一方、エネルギーの消費性能（不満度 40.3%）、高齢者への配慮（段差や手すり等）（不満度 38.8%）など、多くの市民が不満と思う項目もあり、住まいの質に対する意識や要求が高くなっていると考えられます。（図 2-10、2-11）
- ・手すりなど的高齢者等のための設備がない住宅の割合は49.3%で、高齢者が居住する住宅でも39.6%となっており、高齢化に対応した住まいは十分とは言えません。（図 2-12）

図 2-10. 住宅の総合評価



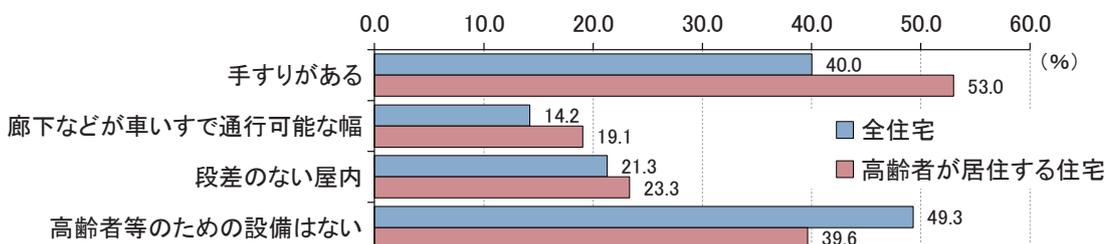
資料: 令和4年市民意識調査

図 2-11. 住宅に関する不満度×重要度



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-12. 高齢者等のための設備の整備状況【複数回答可】

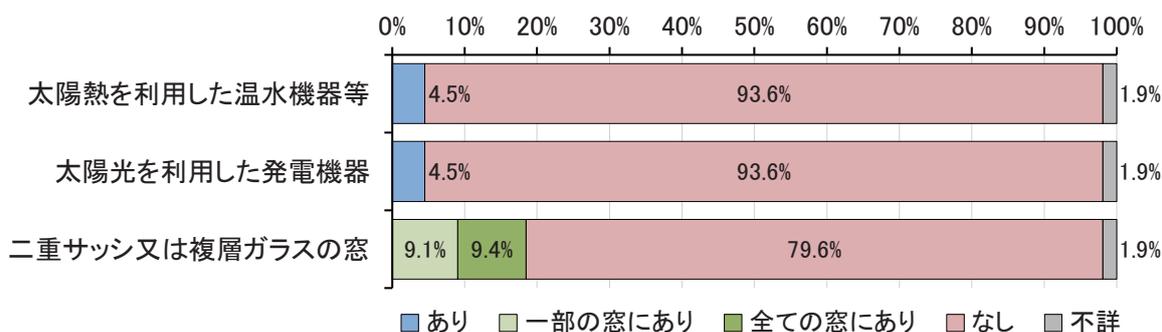


資料: 平成 30 年住宅・土地統計調査

③脱炭素社会へ向けた機運の高まり

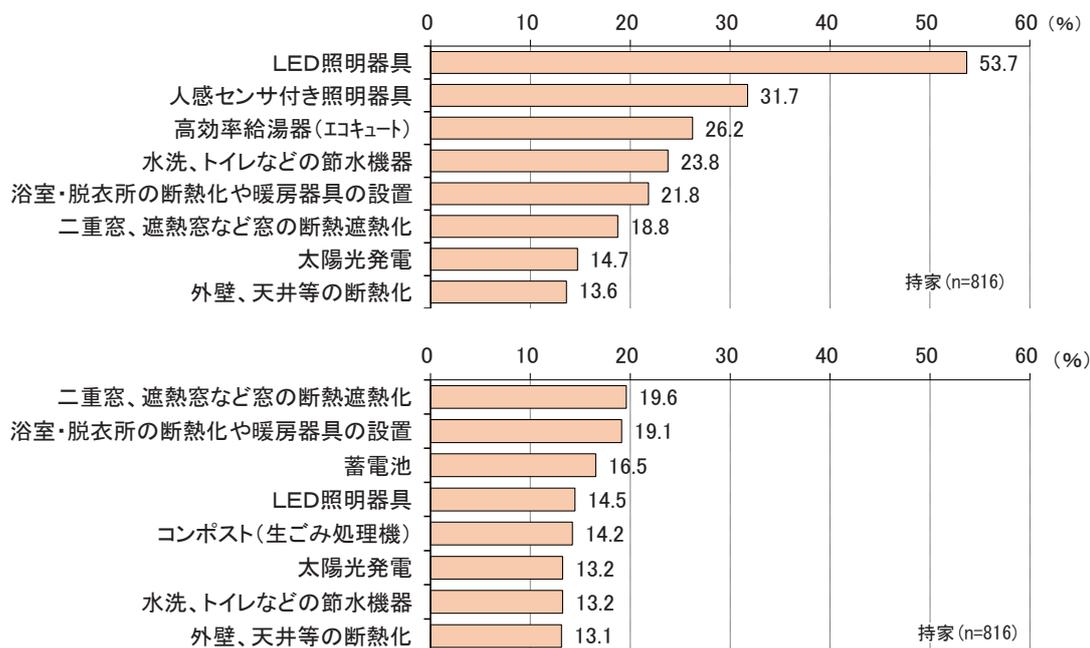
- ・断熱性能が低い住宅（「二重サッシ又は複層ガラスの窓」なし）の割合は79.6%で、全国の67.8%（P75 参照）に比べ高くなっています。断熱性能が低いと特に夏や冬は外気の影響を受けやすくなり、冷暖房の負荷が大きくなります。（図 2-13）
- ・省エネ・環境配慮で導入しているものは、「LED照明器具」が53.7%で最も多く、次いで「人感センサ付き照明器具」（31.7%）となっています。また、省エネ・環境配慮で導入したいものは、「二重窓、遮熱窓など窓の断熱遮熱化」が19.6%で最も多く、次いで「浴室・脱衣所の断熱化や暖房器具の設置」（19.1%）となっており、省エネ・環境配慮として、住宅の断熱化への意識がうかがわれます。（図 2-14）

図 2-13. 省エネルギー設備等の設置状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 2-14. 省エネ・環境配慮 導入しているもの（上）、導入したいもの（下）【複数回答可】



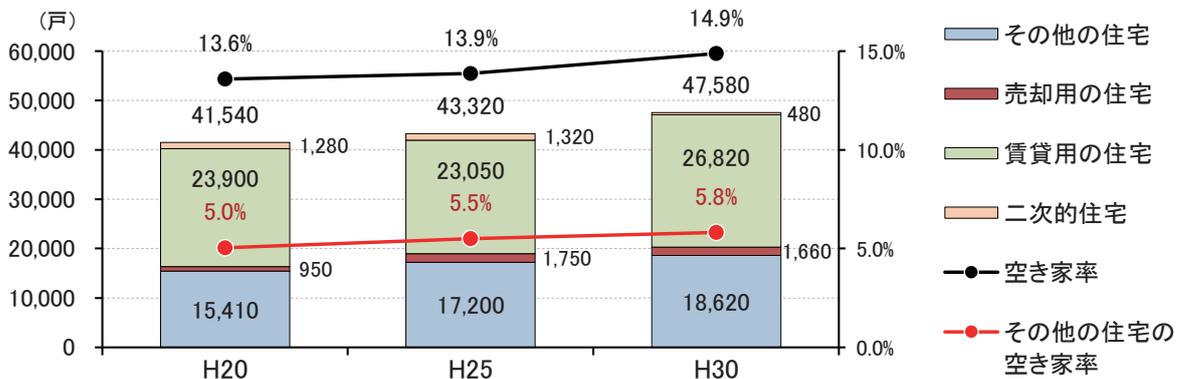
資料：令和4年市民意識調査

2章．住生活の現状と課題

④空き家の増加、高経年マンションの増加

- ・平成 30 年の空き家数は 47,580 戸、空き家率は 14.9%で、ともに増加し続けています。空き家のうち、賃貸や売却などの利用目的のない「その他の住宅」が最も増加しており、平成 20 年から平成 30 年にかけて約 3,200 戸、構成比が 0.8 ポイント増加しています。(図 2-15)
- ・将来、空き家化のリスクが高いと考えられる「戸建持家に住む世帯主が 65 歳以上の世帯」は平成 30 年時点で 64,560 世帯と、居住世帯全体の 23.8%を占めています。(図 2-16)

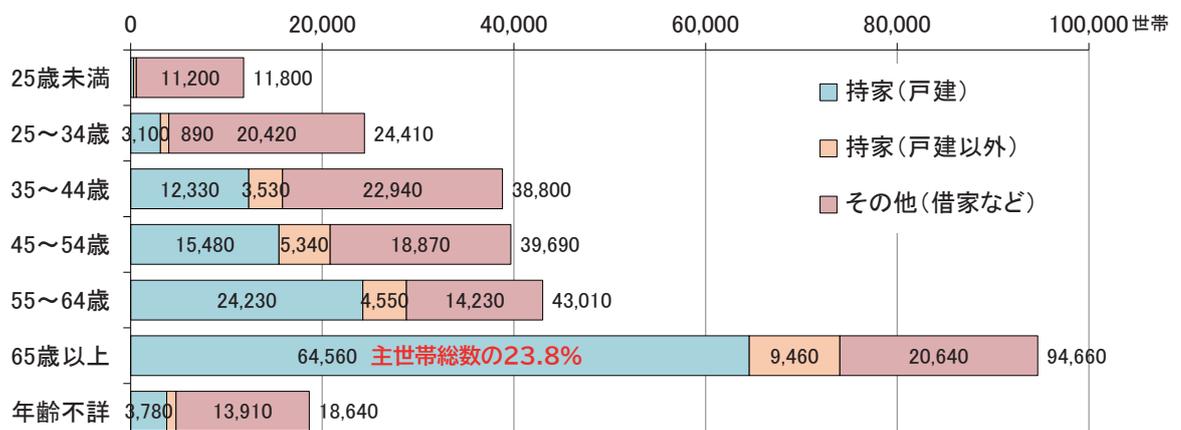
図 2-15. 空き家数と空き家率の推移



※二次的住宅は週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(別荘)、もしくはふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 ※その他の住宅は、人の住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

資料:住宅・土地統計調査

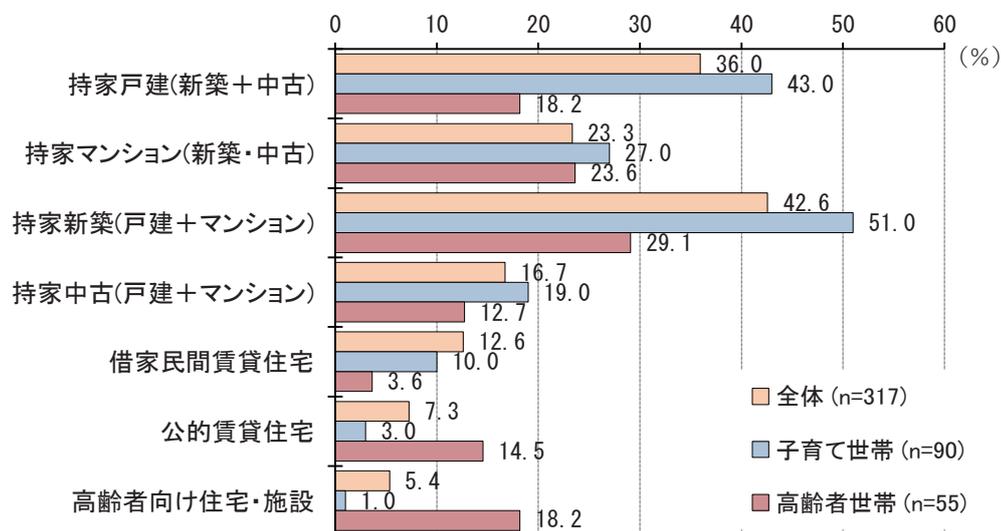
図 2-16. 世帯主年齢別、所有関係別の世帯数



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

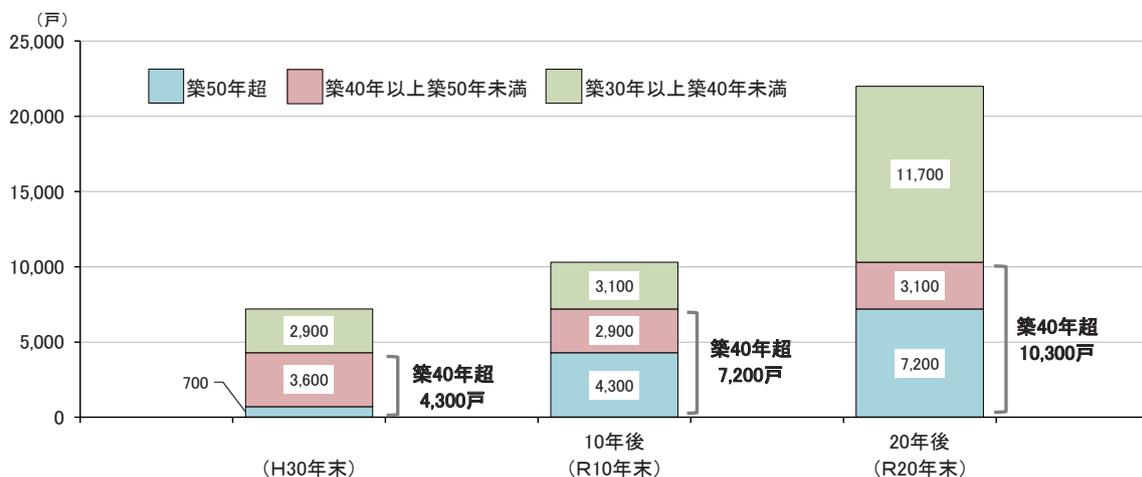
- ・市民意識調査によると、住替え意向がある人の住替え先の住宅の希望は「持家新築（戸建＋マンション）」が42.6%と最多であり、「持家中古（戸建＋マンション）」も16.7%となっており、一定の中古住宅ニーズがみられます。（図 2-17）
- ・築40年超の分譲マンションは、平成30年末は約4,300戸ですが、令和20年末には10,300戸と高経年のマンションの増加が見込まれており、あわせて、居住者の高齢化が進行すると考えられます。（図 2-18）

図 2-17. 住替え意向がある人が希望する住宅【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-18. 市内の築40年超の分譲マンション戸数の推計



資料: 鹿児島市マンション管理適正化推進計画

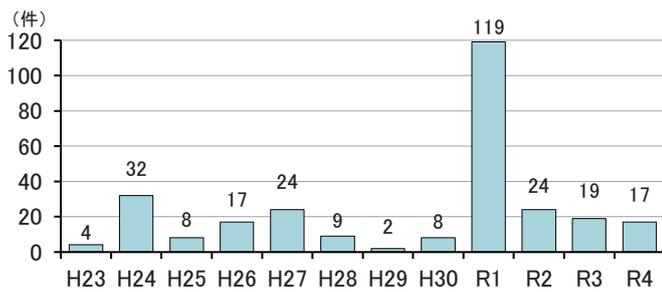
2章．住生活の現状と課題

(3) 「まち」の視点

①自然災害の頻発・激甚化

- ・近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が全国で頻発・激甚化しており、本市においても土砂災害が毎年発生しています。(図 2-19)
- ・桜島においては、「大正噴火級の大規模噴火に対する警戒を要する時期に入った」とされています。
- ・住まいに関して困っていること(または将来の不安)は「地震や豪雨などの災害時に大きく壊れないか不安」が 22.4%で2番目に高くなっています。また、「災害時に安全な場所に避難できるか不安」が 13.7%となっていることから、災害は住生活における不安要素の1つとなっています。(図 2-20)

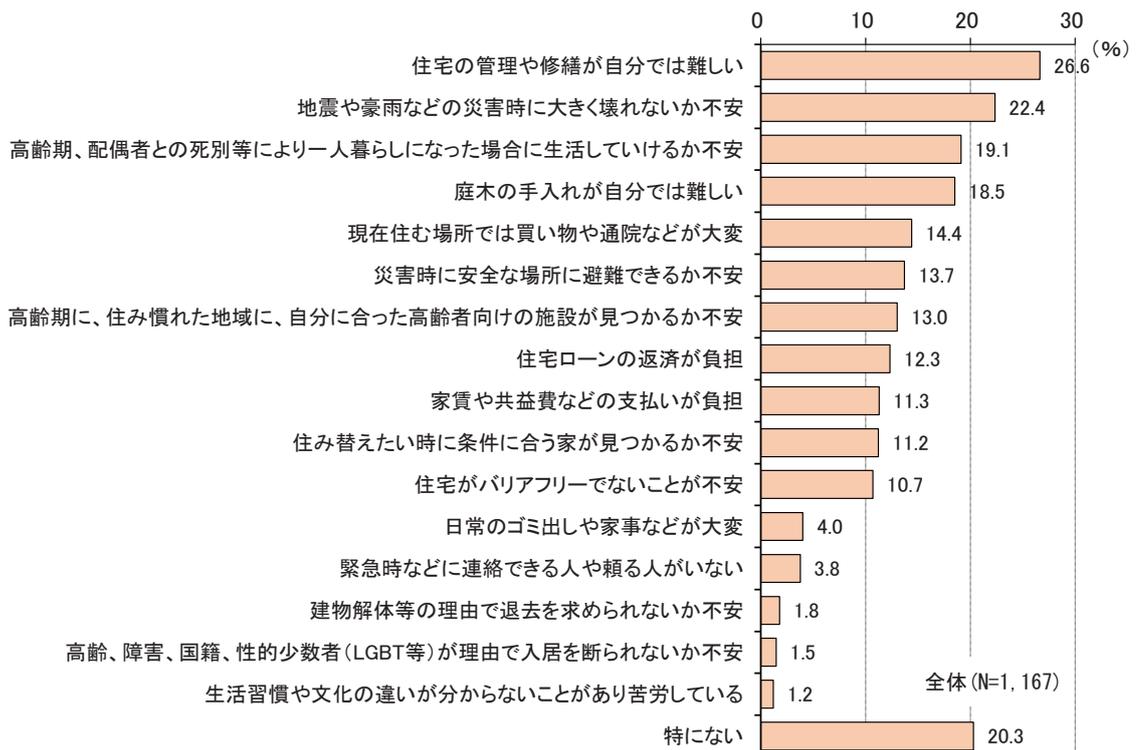
図 2-19. 鹿児島市における土砂災害発生件数の推移



平成 30 年古里地区の災害事例

資料:鹿児島県

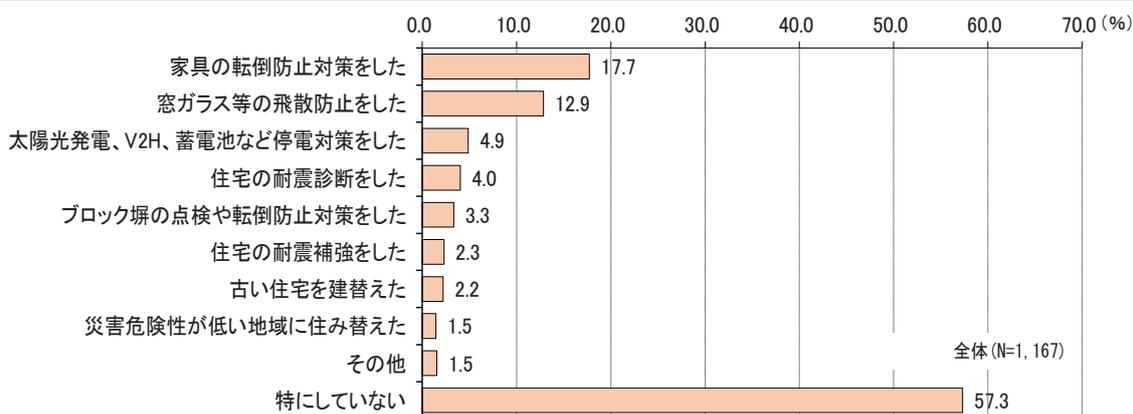
図 2-20. 住まいに関して困っていること(または将来の不安)【複数回答可】



資料:令和4年市民意識調査

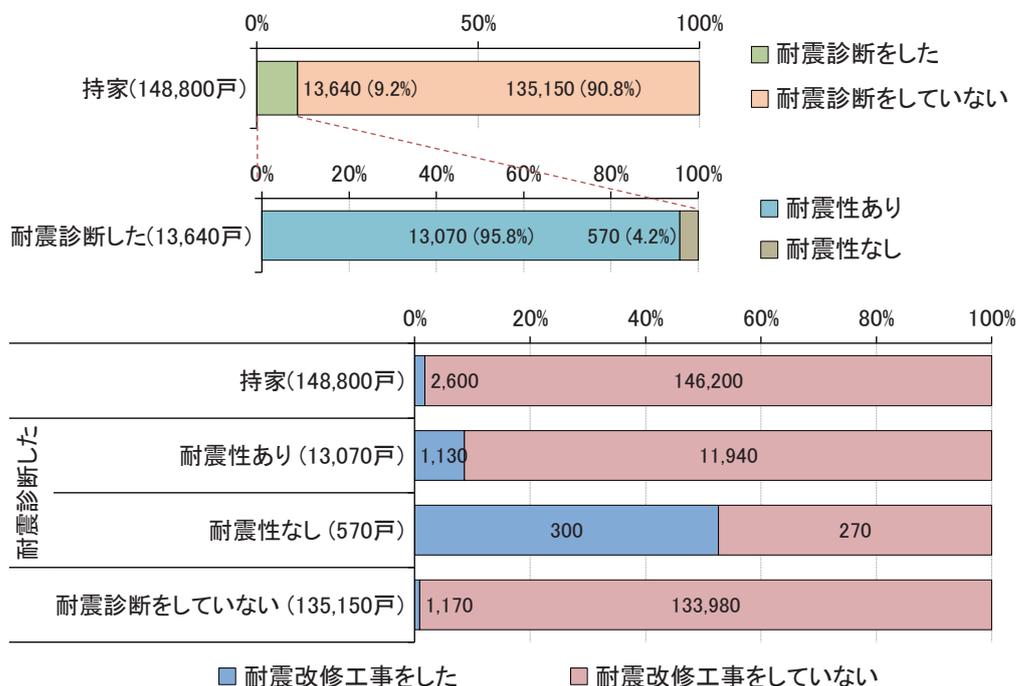
- ・市民意識調査によると、住宅に関する災害への備えは「家具の転倒防止対策をした」(17.7%)、「窓ガラス等の飛散防止をした」(12.9%)などがみられますが、57.3%は「特にしていない」となっていることから、災害への備えは十分とは言えません。(図 2-21)
- ・平成 26 年から平成 30 年の 5 年間ににおける耐震診断の実施率は 9.2%で、「耐震性なし」は 4.2%となっています。「耐震性なし」の 570 戸うち、約半数の 270 戸で耐震改修が実施されていません。(図 2-22)

図 2-21. 災害への備え【複数回答可】



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-22. 持家の耐震診断・耐震改修の状況 (H26~H30)



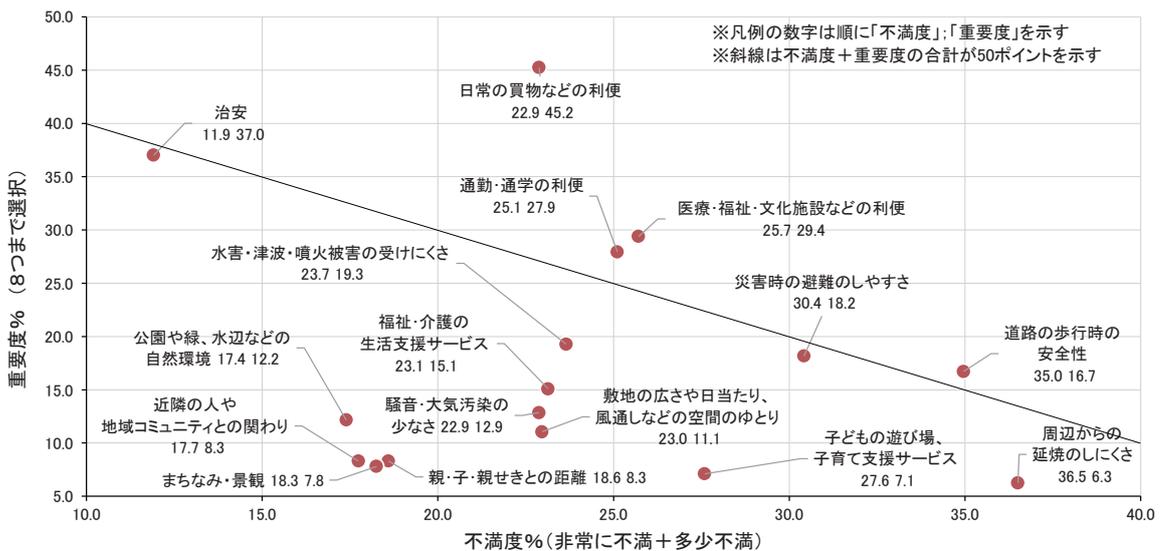
資料: 平成 30 年住宅・土地統計調査

2章. 住生活の現状と課題

②安心・安全で利便性が高い住環境への関心の高まり

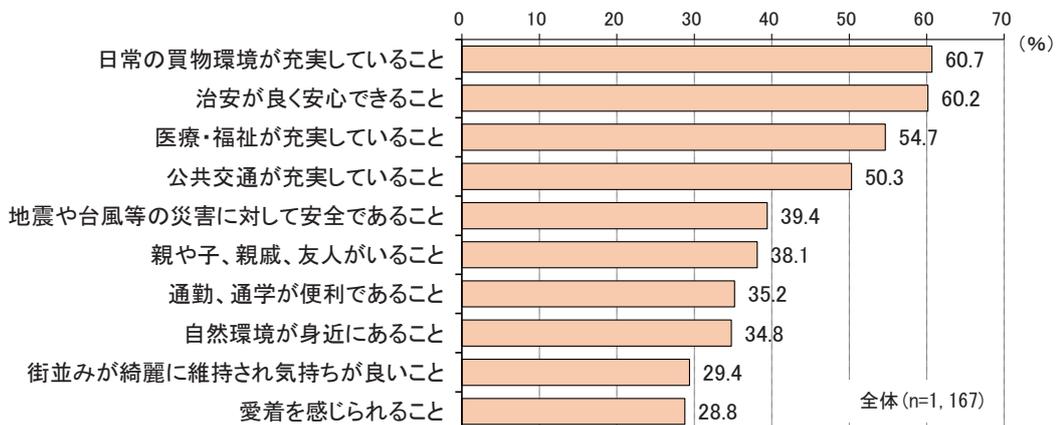
- ・市民意識調査によると、住環境の不満度は、「周辺からの延焼のしにくさ」が 36.5%で最も多く、次いで「道路の歩行時の安全性」(35.0%)、「災害時の避難のしやすさ」(30.4%)となっています。(図 2-23)
- ・住環境の重要度は、「日常の買物などの利便」(45.2%)、「治安」(37.0%)、「医療・福祉・文化施設などの利便」(29.4%)の順に多くなっています。(図 2-23)
- ・住み続ける場所(地域)を決める際に重要なことは「日常の買物環境が充実していること」が 60.7%で最も多く、次いで「治安が良く安心できること」(60.2%)となっており、生活利便性や安全性などが重視されています。(図 2-24)

図 2-23. 住環境に関する不満度×重要度



資料: 令和4年市民意識調査

図 2-24. 住み続ける場所(地域)を決める際に重要なこと【複数回答可】

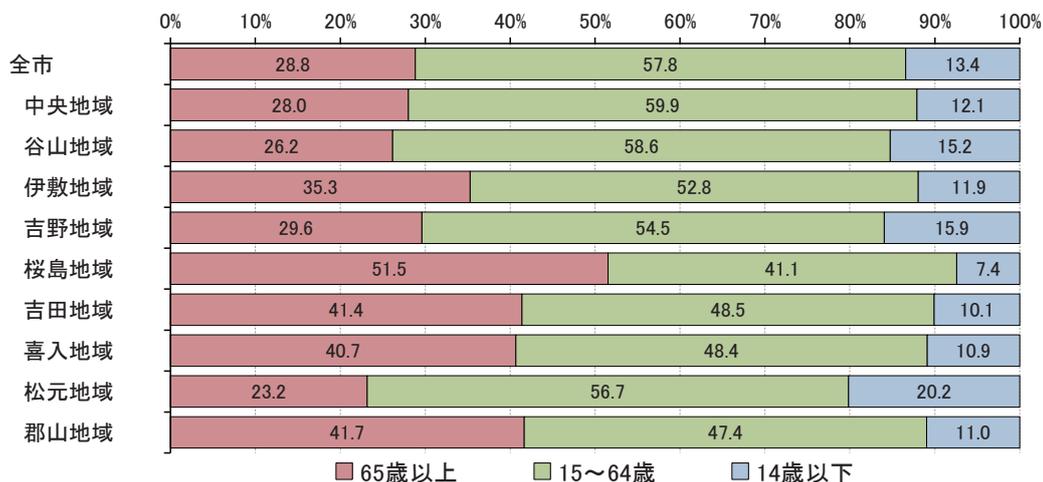


資料: 令和4年市民意識調査

③「共助」と「地域力」の重要性の高まり

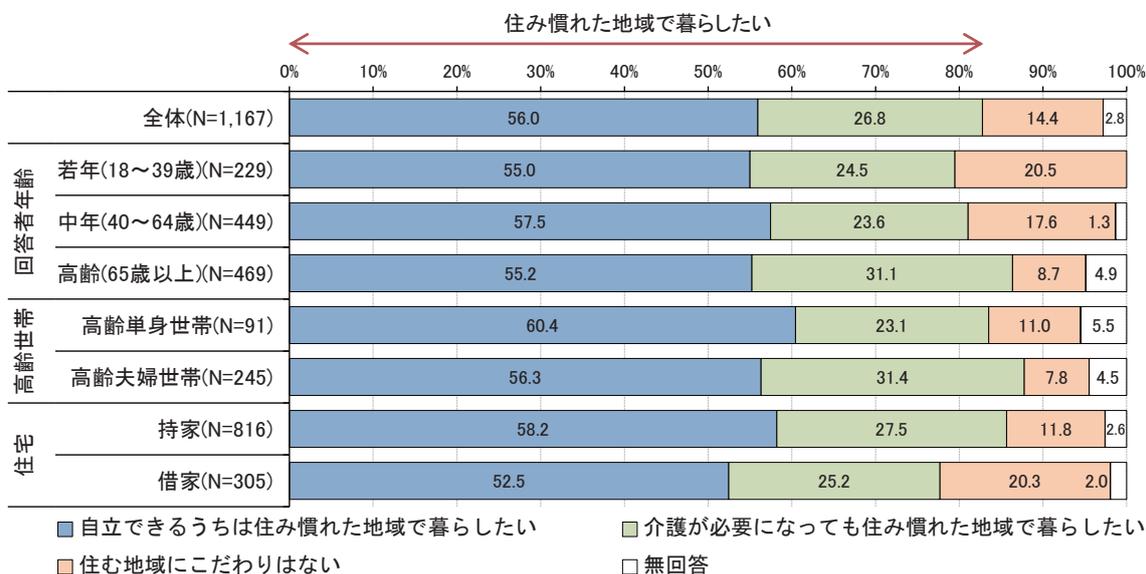
- ・令和5年10月の本市の高齢化率は28.8%ですが、地域別に高齢化の進行状況が異なり、桜島地域（51.5%）、郡山地域（41.7%）、吉田地域（41.4%）、喜入地域（40.7%）は特に高齢化率が高くなっています。このような地域では、自治活動等の担い手の不足や固定化などにより、地域コミュニティの活力低下が懸念されます。（図 2-25）
- ・市民意識調査によると、高齢期の居住地域について「住み慣れた地域で暮らしたい」と考える人が82.8%を占めていることから、日頃の見守りや声掛け、災害時の手助けなど身近な地域コミュニティの役割が重要になります。（図 2-26）

図 2-25. 地域別の高齢化の状況



資料：住民基本台帳（令和5年10月）

図 2-26. 高齢期の居住地域



※高単身世帯：回答者の年齢が65歳以上の単身世帯 高夫婦世帯：回答者の年齢が65歳以上の夫婦のみ世帯

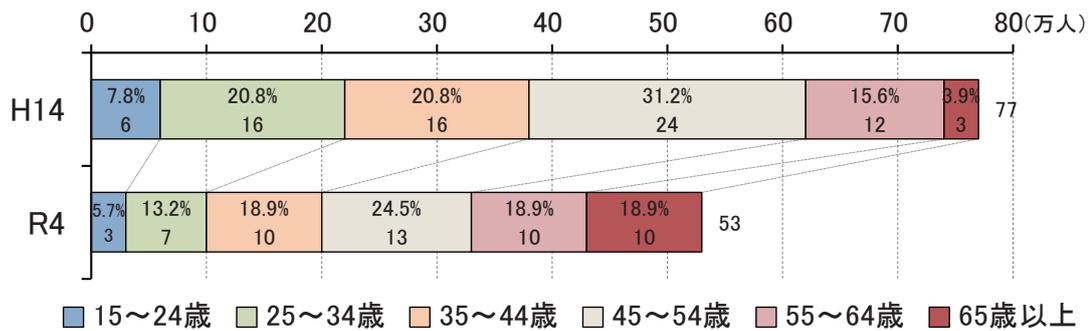
資料：令和4年市民意識調査

2章. 住生活の現状と課題

④住宅関連産業の裾野の広がり

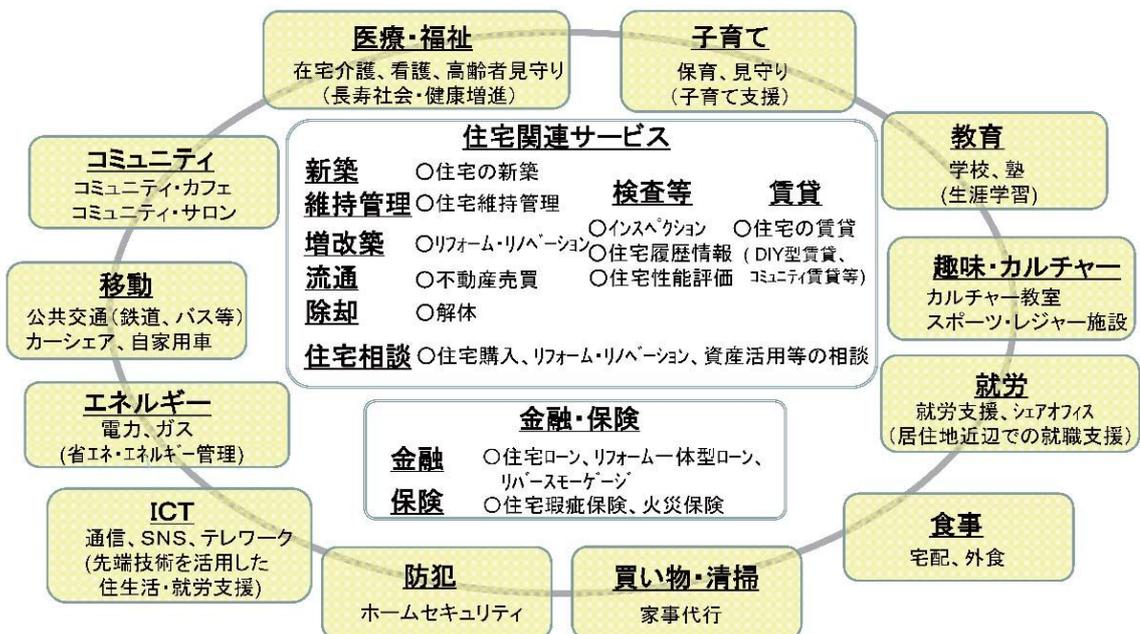
- ・国内の住宅投資の規模は年間約 22 兆円で国内総生産の4%を占めており（P56 参照）、主要な産業として多くの雇用と地域経済を支えています。
- ・九州エリアの建設業の労働人口は、平成 14 年の 77 万人から令和 4 年の 53 万人に減少しています。また、年齢別にみると 65 歳以上が 3.9%から 18.9%に増加しており、建設業では担い手の減少や高齢化がみられます。（図 2-27）
- ・住宅の維持管理、インスペクション*（建物状況調査）、高齢者見守り、ホームセキュリティなど、住宅に関連するさまざまなサービスやビジネスが展開されるなど、居住者ニーズの多様化にあわせるように住宅関連産業の裾野が広がっています。（図 2-28）

図 2-27. 九州エリアの年齢別建設業の労働人口



資料:労働力調査

図 2-28. 住宅関連サービスについて



資料:国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料

2. 住生活の課題

住生活の現状を踏まえた住生活の課題は以下の通りです。

「ひと」の視点

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ①人口減少・少子高齢社会の進行 ②住宅に困っている世帯の多様化 ③住まいのニーズの多様化 	<ul style="list-style-type: none"> ●子育てしやすい住まい・住環境の確保や子育て世帯に対する支援の充実。 ●高齢者が安心して生活できる住まいや住環境の確保、支援の充実。 ●低額所得者、障害者など、住まいの確保に困っている世帯の多様化に対応した入居・居住支援の充実。 ●世帯構成、生活状況等に応じた住まいや暮らしのニーズの多様化に対応できる住宅市場や住替え支援の充実。

「住まい」の視点

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ①新型コロナウイルス感染症の流行による住生活の変化、建築費の高騰 ②住まいの質に対する意識の高まりと良質な住宅ストックの不足 ③脱炭素社会へ向けた機運の高まり ④空き家の増加、高経年マンションの増加 	<ul style="list-style-type: none"> ●住まいや暮らしに関する知識の普及や学習機会の確保。 ●感染症拡大による住生活の変化や建築費の高騰など、社会情勢の変化に対応しながら、ニーズに応じた住まいを確保できる環境づくり。 ●バリアフリー、ヒートショック*対策など、住まいの安心・安全を守り、快適な住まいを実現する住宅の質の向上。 ●高気密・高断熱で快適な室内空間、太陽光発電システムやエネルギーを効率良く使う設備の導入など、住宅の省エネルギー化。 ●空き家や高経年マンションの増加に対応した、所有者等による適切な維持管理や活用。

「まち」の視点

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ①自然災害の頻発・激甚化 ②安心・安全で利便性が高い住環境への関心の高まり ③「共助」と「地域力」の重要性の高まり ④住宅関連産業の裾野の広がり 	<ul style="list-style-type: none"> ●台風、豪雨、噴火などによる自然災害に対する住まいの備えや防災意識の向上、被災者の住まいの確保。 ●暮らしの安心・安全を支える住宅地や道路など住環境の維持・向上。 ●日々の暮らしや災害時に地域でともに支え合うことができるコミュニティの維持・向上。 ●住まいや住環境をつくり、市民の暮らしを支える住宅関連産業の発展。

3章．基本理念

住宅は家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間であり、市民の社会生活や地域活動を支える拠点であることから、「暮らしを彩る生活の基盤」となっています。

また、住宅は長期にわたり鹿児島市のまちを構成する要素であることから、個人の資産であるばかりでなく、「未来の鹿児島市を彩る社会全体の資産」でもあります。

誰もが、安心・安全でニーズに応じた住まいを確保し、魅力あふれる住環境で、豊かな住生活を実現することができるよう、第六次鹿児島市総合計画の都市像「つながる人・まち 彩りあふれる 躍動都市・かごしま」を踏まえ、次の基本理念を掲げます。

基本理念	
誰もが安心して 快適に住み続けられ みんなでつくり支え合う 彩り豊かな住生活の実現	

「ひと」の視点

誰もが安心して	子育て世帯、高齢者、障害者、低額所得者など、誰もが安心して暮らすことができる住まいを確保
---------	--

「住まい」の視点

快適に住み続けられ	バリアフリーや耐震性、室内環境、省エネなどに配慮され、安全・快適な生活を支える住まいの質の向上
-----------	---

「まち」の視点

みんなでつくり支え合う	災害に強く活力あふれる暮らしをつくる安心・安全な住環境の形成とみんなで支え合う地域コミュニティの充実
-------------	--

1章 住生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

4章．基本目標と施策展開

1. 基本目標と施策の構成

本計画では、基本理念の3つの視点に対応した3つの基本目標を定めます。

各基本目標では、基本施策を位置づけ、以下の構成で体系的に施策を整理します。

また、持続可能な社会づくりに寄与するため、平成 27 年に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」における持続可能な開発目標（SDGs）を踏まえ、基本施策別に位置づけています。

■施策の構成



- 基本目標** :基本理念の3つの視点に応じた住宅政策の基本的な目標を示しています。
- 基本施策** :基本目標別に基本的な施策の方針を示しています。
- 施策展開** :基本施策を推進するための具体的な施策の柱を示しています。
- 施策の方向性** :施策展開別に、具体的な施策の方向性を示しています。
- 具体的な取組** :施策展開別に、具体的に取り組む施策を示しています。
- 成果指標** :目標達成をフォローアップするため、進捗状況を把握する指標と目標値を示しています。
- 観測指標** :計画の進捗状況に関連が深い指標を示しています。目標値は設定していません。

■「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」で掲げる持続可能な開発目標（SDGs）

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



4章．基本目標と施策展開

2．基本目標と施策体系

基本目標

1 誰もが安心して暮らせる 住まいの確保と居住支援の充実

本格的な人口減少・少子高齢社会が進行する中で、長期的視点に立った住宅政策が求められます。また、住まいに困っている世帯やニーズが多様化していることから、多様な主体と連携して住まいの確保に取り組み、世帯の状況やライフスタイル等に応じて誰もが安心して暮らせる居住の安定確保を目指します。

2 世代をこえて引き継がれる良質な住宅 ストックの形成と既存住宅流通の活性化

新型コロナウイルス感染症の流行を機に、住生活にも変化が生じています。また、「ゼロカーボンシティかごしま*」の実現に向けた省エネ化や長寿命化、空き家やマンション等の既存ストックの適正管理・活用が一層求められることから、快適に住み続けられる住宅の質の向上に取り組み、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化を目指します。

3 地域でともに支え合い、安心して暮らせる 住環境の実現と持続可能なまちづくり

近年、自然災害が頻発、激甚化し、住まいや住環境の安心・安全確保に向けた取組が一層求められています。さらに、少子高齢化に伴い、地域の支え合いの重要性も高まっていることから、自然災害に強く快適に生活できる住環境の整備や地域活動の活性化に取り組み、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくりを目指します。

基本施策

基本施策1

子育てしやすい住まいと住環境の確保

基本施策2

高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保

基本施策3

住宅確保要配慮者の居住の安定確保

基本施策1

良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応

基本施策2

脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進

基本施策3

既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり

基本施策1

激甚化する災害への備えの充実

基本施策2

快適に生活できる住環境の維持・向上

基本施策3

まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化

基本施策

施策展開

未来の鹿児島市を担う子どもが豊かな住生活を送れるよう、子どもを産み育てやすい住まい・住環境の確保を図ります。

- (1) 子育てしやすい良質な住まいの確保
- (2) 地域全体で子どもを育む住環境の形成

高齢者等が住み慣れた地域で自分らしく生活することができるよう、バリアフリー化や生活支援など、安心して過ごせる住まい・住環境の確保を図ります。

- (1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 高齢者等の安心な暮らしを支える住環境の形成

低額所得者など、多様化する住宅確保要配慮者*が安心して住まいを確保できるよう、市営住宅と民間賃貸住宅が連携して居住支援の充実を図ります。

- (1) 市営住宅を中心とした公的支援の充実
- (2) 住宅市場における重層的な住宅確保要配慮者支援の充実

新築・既存を問わず、長い期間、快適に住み続けられるよう住まいの質の向上とともに、住まいに関する学びの機会の充実を図ります。

- (1) 住まいの質の向上と適切な維持管理の促進
- (2) 良質な住まいに関する意識の醸成とニーズの実現に対する支援

新築住宅、既存住宅のそれぞれについて、環境と健康にやさしい省エネルギー性能の高い住宅の普及・促進を図ります。

- (1) 住まいにおける省エネ性能等の向上
- (2) 暮らしにおける環境配慮の普及啓発

既存住宅が長く大切に活用される環境をつくるとともに、空き家の適正管理・活用・除却の促進、マンション管理の適正化を図ります。

- (1) 既存住宅流通の活性化や空き家の適正管理の促進
- (2) マンションの質の向上や適正管理の促進

住まい・住宅地の安全性の向上、防災意識の啓発に取り組むとともに、災害危険性が高いエリアでの住宅の立地抑制、移転の促進を図ります。

- (1) 住宅地における災害対策の普及啓発
- (2) 地域や暮らしにおける災害の備えの充実

医療・福祉・商業等の生活機能と公共交通ネットワークの利便性、生活道路の安全性の確保など住環境の維持・向上を図ります。

- (1) 地域特性を踏まえた持続可能なまちづくりの推進
- (2) 住生活を支える道路・交通等のインフラの充実

安心して住み続けることができる地域コミュニティの充実や、関係団体等と連携して住宅関連産業のさらなる活性化を図ります。

- (1) 活力ある地域コミュニティの充実や地域団体の活動支援
- (2) 住宅産業や住生活関連産業の技術力・サービス水準の向上

4章．基本目標と施策展開

3．施策展開

基本目標 1．誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

基本施策 1．子育てしやすい住まいと住環境の確保

(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保

本市の合計特殊出生率*は令和2年時点で1.49であり、全国平均の1.33より高いものの、人口維持に必要な2.07を下回っています。子どもは本市の未来を担う宝であり、若い世代が仕事と子育てを両立でき、安心して子を産み、子育てすることができる住まいの確保が求められます。

施策の方向性

- 水回りや間取りの改修など、子育て世帯が求める水準の住宅を確保するために必要なリフォームの支援に取り組みます。
- 子育て世帯は、世帯人数や就学状況などに応じて住まいに求めるニーズが多様であり、初めて住宅を取得する世代でもあります。住宅や住環境に関する知識を持ち、自身の状況に適した住まいを確保することができるよう、住まいの性能等に関する情報提供等に取り組みます。
- 子育て世帯が入居しやすい市営住宅を確保するため、子育てしやすい間取りや設備を備えた市営住宅の建替えや住戸改善に取り組みます。
- 自力で適正な水準の住宅が確保できない子育て世帯が住まいを確保できるよう、市営住宅への入居機会の拡大に取り組みます。

具体的な取組

- 子育て世帯の住宅リフォームに対する支援の充実
- 子育て世帯が住宅を取得しやすい環境づくり
- 市営住宅における子育て世帯向け住戸の確保
- 子育て世帯の市営住宅への入居機会の拡大



(2) 地域全体で子どもを育む住環境の形成

地域の中で安心して子育てするには、住まいの確保だけでなく、地域全体で子どもの成長を支える環境づくりが求められます。そのため、子育て支援などのサービスの充実や子育て支援施設の整備など、いきいきと子どもを育むことができる環境整備が重要です。また、子育て世帯がニーズにあわせて移住、住替えしやすい環境づくりも求められます。

施策の方向性

- 子育て世帯が世帯状況の変化にあわせて、柔軟に住替えできるよう、住まいに関する情報提供などにより、住替えしやすい環境づくりに取り組みます。
- 家族において世代間で助け合いながら子育てできるよう、親と近居・同居する子育て世帯を支援します。
- 市営住宅団地*の建替えや集約化の際に余剰地が発生する場合は、地域のニーズに応じた子育て支援施設の設置について、検討を行います。
- 子育て世帯の移住希望を叶えるため、移住希望者に対する情報提供や相談・受け入れ体制の充実、多様なニーズに対応した支援制度の整備を図り、本市への円滑な移住を促進します。

具体的な取組

- 子育て世帯が住替えしやすい環境づくり
- 三世帯同居・近居がしやすい環境づくり
- 市営住宅団地における子育て支援施設設置の検討
- 情報提供や相談・受け入れ体制の確保による子育て世帯の移住支援の充実

成果指標

指標	現況値	目標値
子育て世帯の誘導居住面積水準*達成率	35.3% (平成 30 年)	50.0% (令和 15 年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標 1．誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

基本施策 2．高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保

(1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

身体機能や認知機能が低下した場合でも、高齢者や障害者が安心・安全に生活することができるよう、バリアフリーに配慮された住宅の確保が求められます。今後はさらなる高齢化の進行も予測されており、新築住宅だけでなく、既存住宅も含めた住宅ストック全体で高齢者等が安全に生活できる住宅確保が求められます。

施策の方向性

- 室内のバリアフリー化、室内の急激な温度変化によるヒートショックを防ぐ断熱性の向上など、高齢者等の安全と健康を支える住宅リフォームについて、情報提供による啓発や支援の充実に取り組みます。
- 介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅*等について情報提供等を行い、供給・登録の促進及びサービスの質の向上に取り組みます。
- 高齢者等が安心・安全に生活できる市営住宅を確保するため、バリアフリーなど高齢者等の生活に必要な機能を備えた市営住宅の建替えや住戸改善に取り組みます。
- 高齢者等が自身の身体機能に応じて、必要なリフォームを実施したり、必要な機能を備えた住まいを選択・住替えることができるよう、住まいの性能等に関する情報提供や相談体制の充実に取り組みます。
- 障害者の在宅生活をより暮らしやすくするため、住宅改造の支援や日常生活用具の給付に取り組みます。

具体的な取組

- 高齢者等の住宅リフォームに対する支援の充実
- 手すりの設置など高齢者等のバリアフリー対策の支援
- サービス付き高齢者向け住宅等の情報提供及び供給促進
- 市営住宅における高齢者、障害者向け住戸の確保
- バリアフリー等に配慮した住まいに関する情報提供等の充実
- 住宅改造の支援や日常生活用具の給付による障害者の在宅生活支援の充実



(2) 高齢者等の安心な暮らしを支える住環境の形成

高齢者等が住み慣れた地域で安心して住み続けることができるためには、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム*の深化・推進が求められます。高齢者や障害者等の暮らしの安心を支えるため、医療・介護サービスや生活支援サービスの充実、利用しやすい環境づくりが必要です。

施策の方向性

- 高齢者等が身体能力の変化等に応じて、柔軟に住替えできるよう、高齢者向けの住まいに関する情報提供など、住替えしやすい環境づくりに取り組みます。
- 家族において世代間で助け合いながら生活できるよう、子世帯との近居・同居を支援します。
- 市営住宅団地の建替えや集約化の際に余剰地が発生する場合は、地域のニーズに応じた高齢者福祉施設等の設置について、検討を行います。
- 高齢者の生活相談や生活支援、介護予防、保健福祉の増進を包括的に支援できるよう、地域包括支援センター*の機能強化に取り組みます。
- 生活に不安を抱える高齢者等の生活支援に取り組むため、見守りや家庭ごみ収集などの支援の充実を図ります。
- 高齢者や家族の安心を支え、孤独死等の未然防止のため、IoT*技術等を活用した高齢者や障害者の見守りサービス（緊急通報システムなど）の普及啓発や活用支援に取り組みます。

具体的な取組

- 高齢者等が住替えしやすい環境づくり
- 三世帯同居・近居がしやすい環境づくり【再掲】
- 市営住宅団地における福祉施設や生活支援施設設置の検討
- 地域包括支援センターにおける相談支援体制の充実
- 見守り等の高齢者等への生活支援の充実
- IoT技術等を活用した見守りサービス（緊急通報システムなど）の普及啓発

成果指標

指標	現況値	目標値
高齢者の居住する住宅のうち、高齢者等のための設備*設置率 ※手すりやまたぎやすい高さの浴槽などいずれか1カ所以上	60.2% (平成30年)	65.9% (令和15年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標 1．誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

基本施策 3．住宅確保要配慮者の居住の安定確保

(1) 市営住宅を中心とした公的支援の充実

住宅確保要配慮者は、住宅市場において自力では適正な水準の住まいを確保しにくい状況にあり、こうした住宅確保要配慮者をはじめとした、誰もが安心して暮らせる住まいの確保を支援する取組が求められます。特に公営住宅は、住宅セーフティネットの中心的な役割を担うことから、市営住宅をはじめとした公的支援の充実が重要です。

施策の方向性

- 市営住宅の定期的な点検、予防保全的な修繕、長寿命化により、市営住宅の適切な維持管理に取り組みます。さらに、高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化や子育てしやすい間取りに配慮した住宅の供給、シルバーハウジング*における生活援助員派遣の利用支援などに取り組みます。
- 市営住宅において、障害者世帯、ひとり親世帯、多子世帯等向けの住宅を確保するほか、住まいの確保等に関する相談体制の充実に取り組みます。
- 多様化する住宅確保要配慮者の支援のため、福祉施策である生活困窮者支援、LGBTQ*等の多様性に対する理解を深めるための人権啓発など、庁内関連部署と連携した取組を推進します。

具体的な取組

- 市営住宅の適正な維持管理の推進
- 生活援助員派遣事業の利用支援
- 生活困窮者に対する相談体制や住宅確保の支援の充実
- 障害者世帯、ひとり親世帯、多子世帯等向けの住宅の確保
- 障害者の住宅確保等に関する相談体制の充実
- 人権啓発や多文化共生の取組による多様性が尊重される社会の推進

【参考】住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法で定める者	①低額所得者 ②被災者(発災後3年以内) ③高齢者 ④身体障害者・知的障害者・精神障害者・その他の障害者 ⑤子ども(高校生相当以下)を養育している者
国土交通省令で定める者	①外国人 ②中国残留邦人 ③児童虐待を受けた者 ④ハンセン病療養所入所者 ⑤DV被害者 ⑥北朝鮮拉致被害者 ⑦犯罪被害者 ⑧更生保護対象者 ⑨生活困窮者 ⑩大規模災害の被災者(発災後3年以上経過) ⑪都道府県や市区町村が供給計画において定める者
国土交通省令に基づき鹿児島県が定める者	①妊婦のいる世帯 ②海外からの引き揚げ者 ③新婚世帯(配偶者を得て5年以内の世帯) ④原子爆弾被爆者 ⑤戦傷病者 ⑥児童養護施設等退所者 ⑦LGBTQ ⑧UJIターンによる転入者 ⑨住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者



(2) 住宅市場における重層的な住宅確保要配慮者支援の充実

家賃の支払い能力や入居後のトラブル等に対する不安により貸主から入居を敬遠される方、経済的理由で家を失う方など、住宅の確保に配慮が必要な方が多様化しています。住宅確保要配慮者がニーズに応じた住まいを確保し、安心して生活できるためには、公営住宅のみでなく、民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟なセーフティネットの充実が重要であり、住宅確保要配慮者の入居支援とともに、入居後の見守りなどの居住支援まで含めた、継続的な支援体制の充実が求められます。

施策の方向性

- 住宅確保要配慮者が入居しやすい住まいの充実を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅であるセーフティネット住宅*の登録制度について、不動産事業者や民間賃貸住宅の貸主に対して、制度の内容や補助等に関する情報提供により、登録の促進を図ります。また、円滑に住まいを確保できるよう、住まい探し等の入居支援を行う居住支援法人*の取組を促進します。
- 住宅確保要配慮者の入居後の家賃の支払いやトラブル等の不安を軽減できるよう、連帯保証人や家賃滞納、残置物処理、生活相談といった貸主の不安を軽減するための居住支援サービスの普及や、関係団体等と連携して居住支援サービスを利用しやすい環境づくりに取り組みます。
- セーフティネット住宅や入居支援、居住支援サービスを効果的に活用できるようにするためには、住宅確保要配慮者の入居から居住に至るまで、円滑な支援体制の充実が求められており、不動産事業者と福祉事業者が連携した切れ目のない支援体制が必要です。そのため、庁内の住宅・福祉関連部署、居住支援法人、民間の不動産、福祉事業者が居住支援に関する現状や課題を共有するとともに、連携して居住支援を行うため、居住支援協議会*の設立に向けた取組を進めます。

具体的な取組

- 住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅の登録促進
- 入居支援や入居後の生活支援等に関する相談体制の充実
- 居住支援協議会の設立に向けた取組及び住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実

成果指標

指標	現況値	目標値
セーフティネット住宅の登録戸数	2,724 戸 (令和 5 年)	4,000 戸 (令和 15 年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標2．世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

基本施策1．良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応

(1) 住まいの質の向上と適切な維持管理の促進

住み慣れた住まいで長く快適に住み続けるためには、安全な住宅の構造、快適な温熱環境、維持管理・更新のしやすさ、住宅の長寿命化などに配慮した住まいづくりを行うとともに、ライフスタイルに応じて住まいに手を加え、住宅の品質や水準を適切に維持・向上することが求められます。また、住宅を長く大切に活用するためには、適切に維持管理するとともに、図面や修繕等の履歴情報を整理しておくことも重要です。

施策の方向性

- 構造や設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅である「長期優良住宅*」について情報提供を行い、制度利用の普及を促進します。同様に、低炭素・循環型社会に対する理解を深め、持続可能なまちづくりを推進するため、「低炭素住宅*」の周知に取り組みます。
- 新築住宅や既存住宅の品質を確保し、住宅選択の判断材料として活用されるよう、「住宅性能表示制度*」の利用を促進します。また、新築住宅における住宅の品質を確保するため「住宅瑕疵担保責任保険*」の普及啓発に取り組みます。
- 居住者の年齢やライフスタイル、吹付アスベスト*等の使用など住宅の状況にあわせて住まいを改善できるよう、リフォームの方法や事業者に関する情報提供、助成制度の実施などにより、住宅リフォームの促進に取り組みます。また、住宅の付加価値を向上させるリノベーション*について、身近に感じられるような事例の情報提供などにより、普及啓発に取り組みます。
- 戸建住宅、共同住宅等の所有者が適切に住宅の維持管理ができるよう、維持管理の方法に関する情報提供、図面や改修工事等の記録（住宅履歴情報）の保管に関する普及啓発に取り組みます。

具体的な取組

- 長期優良住宅・低炭素建築物の認定に関する情報提供の充実
- 住宅性能表示制度や住宅瑕疵担保責任保険に関する情報提供の充実
- 住宅を長く使用するためのリフォームの支援
- 吹付けアスベスト等の調査、除去への支援
- 手すりの設置など高齢者等のバリアフリー対策の支援【再掲】
- リフォーム・リノベーションの普及啓発
- 住宅の維持管理や図面等の記録の保管に関する情報提供及び普及啓発



(2) 良質な住まいに関する意識の醸成とニーズの実現に対する支援

住まいの質を高めるためには、市民が住宅の性能や住まい方等に関する正しい知識を持ち、住生活のニーズの実現に向けて主体的に考える力を身に付けることが求められます。あわせて、新型コロナウイルス感染症の流行を機に、在宅ワークなど新たな生活様式が注目され、価値観やライフスタイル、住まいや暮らしのニーズが多様化していることから、ニーズに応じた住宅確保への支援も重要です。

また、本市の都心部と自然環境が身近にある魅力を生かした移住希望者への支援の充実、シェアハウスや二地域居住など多様なニーズを実現できる環境づくりが求められます。

施策の方向性

- 住宅の性能や住まい方、建設・売買・維持管理・解体などの知識が得られる情報提供や学びの機会の充実に取り組みます。また、最新の法改正や支援制度などを多くの人ができるよう、事業者との連携も含め、多様な手段で情報発信を行います。
- 入居後に判明した瑕疵や退去時の原状回復など、売買・賃貸におけるトラブルになりやすい事項について、情報提供を行うとともに、関係団体等と連携して専門家に相談できる体制を確保し、消費者保護の充実に取り組みます。
- 住まいにおけるテレワークやオンライン授業、宅配ボックスの設置など、新たな生活様式のニーズに対応するためのリフォーム、世帯人数の変化やバリアフリー対応などライフスタイルに応じたリフォームに対する支援を行います。
- 子育て世帯や高齢者など世帯の状況に応じた居住ニーズ、シェアハウス*や二地域居住*など多様な住まいのニーズなどに対応できるよう、住替えに関する情報提供や相談体制の充実などにより、住替えしやすい環境づくりに取り組みます。
- 移住希望者に対する情報提供や相談・受け入れ体制の充実、多様なニーズに対応した支援制度の整備・拡充を図り、円滑な移住を促進します。

具体的な取組

- 住宅の性能や住まい方、関連制度などに関する情報提供・学びの機会の充実
- 関係団体等と連携したトラブル等に関する情報提供や相談体制の充実
- テレワーク等に対応したリフォーム支援
- リフォーム時の宅配ボックスの設置支援
- 子育て世帯が住替えしやすい環境づくり【再掲】
- 高齢者等が住替えしやすい環境づくり【再掲】
- 移住に関する情報提供、相談・受入体制、支援制度の充実

成果指標

指標	現況値	目標値
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.5% (令和4年)	13.9% (令和15年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標2．世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

基本施策2．脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進

(1) 住まいにおける省エネ性能等の向上

地球温暖化や気候変動への対策は世界的な課題であり、本市においても、令和32年までに「ゼロカーボンシティかごしま」を実現するため、さまざまな取組を推進しています。生活の大半を占める住宅は地球温暖化等に与える影響も大きいことから、住まいにおける省エネなどの取組の普及が重要です。

施策の方向性

- 令和7年の省エネ基準*の適合義務化に向け、市民や事業者への建築物省エネ法*の情報提供により、建築物省エネ法に基づく新築住宅の認定の啓発に取り組みます。さらに、国では『2030年以降は新築される住宅はZ E H*水準の省エネルギー性能の確保を目指す』としており、Z E Hの省エネ効果や暮らしに対するメリットなどの情報提供により普及啓発に取り組みます。
- 日射熱や自然光、通風といった自然エネルギーを活用し、できるだけ機械設備に頼らない、気候や風土に適應したエコで快適な住まいづくりについて、情報提供による普及啓発に取り組みます。
- 既存住宅における省エネ化の取組も重要であることから、二重サッシの設置や外壁の断熱化など、情報提供や助成により、既存住宅における省エネリフォームや省エネ性能の高い設備機器導入の支援に取り組みます。
- 二酸化炭素排出量の削減に再生可能エネルギーの活用が効果的であることから、太陽光発電システムの普及を促進します。あわせて、災害時に非常用電源となり得る蓄電池や電気自動車の電力を住宅でも使用できるV 2 H*の普及啓発に取り組みます。
- 木材の多用は、二酸化炭素の貯蔵効果が期待されることから、市営住宅などの公共建築物で木材利用を推進するとともに、リサイクル・リユースが可能な木材であるC L T*の活用など先導的な取組を研究します。また、民間住宅における木材利用の啓発のため、事業者や市民向けに木造住宅事例等の情報提供を行います。

具体的な取組

- 建築物省エネ法に基づく基準適合の認定取得の周知及び利用促進
- Z E Hや住まいにおける環境配慮に関する情報提供の充実
- 住宅の省エネ化に伴うリフォームに対する支援の充実
- 太陽光発電システムやV 2 Hなど環境に優しく災害に強い取組の普及促進
- 市営住宅の建替えにおける省エネ化の推進及びC L T等活用の研究
- 事業者や市民への情報提供等による木材利用の普及啓発



(2) 暮らしにおける環境配慮の普及啓発

「ゼロカーボンシティかごしま」の実現を推進するためには、多くの市民や事業者が地球温暖化に関する理解を深め、自らの課題として積極的に行動することが求められます。特に一日の大半を過ごす住まいやライフスタイルによる影響も大きいことから、住宅の省エネ性能を向上するとともに、環境に配慮した暮らしの普及が求められます。

また、地球環境に優しい住まいや暮らしは、室内の温熱環境を向上するなど、生活する人の快適さや健康にも良い影響が期待されることから、市民の暮らしの改善の視点から、取組の周知・啓発が求められます。

施策の方向性

- 環境に優しい住宅や環境に配慮した暮らしに対する関心を深め、正しい知識を身に付けることができるよう、省エネ等の方法や効果・メリット、地球環境に対する影響などに関する情報提供の充実に取り組みます。また、より多くの市民が主体的に省エネ行動に取り組むことができるよう、楽しみながら環境にやさしいライフスタイルに挑戦できるような取組を推進します。
- 住まいの断熱性能の向上は、熱中症やヒートショックなどの健康被害のリスク低減に寄与することから、住まいと健康に関する情報提供の充実に取り組みます。
- 環境にやさしい暮らしの実現のため、個人住宅への雨水貯留施設等の設置や生ごみ処理機による資源循環利用などの普及啓発に取り組みます。

具体的な取組

- 住まいにおける環境にやさしい取組に関する情報提供の充実
- 熱中症・ヒートショック予防の普及啓発
- 雨水の有効活用など環境にやさしい取組の普及啓発

成果指標

指標	現況値	目標値
省エネルギー対策※を講じた住宅比率 ※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している	18.5% (平成 30 年)	35.9% (令和 15 年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標2．世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

基本施策3．既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり

(1) 既存住宅流通の活性化や空き家の適正管理の促進

日本の既存住宅流通量は、全住宅流通量の14.5%(平成30年)と、欧米に比べて非常に少なくなっており、空き家の増加を抑えるためにも、既存住宅の適切な活用が求められます。

一方で、既存住宅は新築住宅に比べ、価格や品質に対する不安も大きいことから、安心して既存住宅を取得しやすい環境づくりが重要です。

また、住宅が空き家となってしまった場合は、周辺の住環境を阻害しないよう、適切に管理・活用・除却することが求められますが、複雑な権利関係が原因で管理・活用が停滞することも多く、所有者への積極的な情報提供による適正管理や相続登記等の啓発が重要です。

施策の方向性

- 空き家の適正管理や活用に関する情報提供の充実に取り組みます。特に、空き家化する前から権利関係の整理や適正管理等に関する啓発を行うことが重要であり、高齢者等に対するプッシュ型の情報提供により、住まいの終活の普及啓発に取り組みます。
- 空き家バンク*による物件情報の提供を通じて、空き家の流通や活用促進に取り組みます。
- 住宅の改修、相続関係の整理など、空き家の管理・活用に関する専門的な課題が解決できるよう、空家活用アドバイザーなど相談体制の充実を図ります。
- 周辺に悪影響を与える危険な空き家については、除却に関する相談体制の確保や情報提供を行い、必要に応じて、法律に基づく助言、指導、勧告等の措置を行います。
- 既存住宅の性能に対する安心を支えるため、既存住宅の状態を調査する「インスペクション」や「住宅性能表示制度」、一定の品質が確保され、履歴情報が開示された「安心R住宅*」などの情報提供や普及啓発に取り組みます。
- 既存住宅流通の促進に向けて、不動産事業者や工務店等が連携できる環境をつくるため、既存住宅取引に関する制度やリフォーム技術等の業種を横断した講習等に取り組みます。また、既存住宅市場に関する課題の共有や連携した取組を促進するため、関連事業者による意見交換ができる場づくりに取り組みます。
- 既存住宅の瑕疵に対する不安を軽減するため、「既存住宅売買瑕疵保険*」やトラブルが生じた場合の「住宅紛争処理制度*」などの情報提供や普及啓発に取り組みます。

具体的な取組

- 空き家の適正管理・活用に関する情報提供や住まいの終活の普及啓発
- 空き家バンクの運用による空き家の流通や活用促進
- 空き家の管理・活用・除却に対する相談体制の充実
- 周辺に悪影響を与える危険な空き家の除却の推進
- インスペクションの普及や事業者連携など安心して既存住宅を取得できる環境づくり
- 既存住宅売買瑕疵保険や住宅紛争処理制度の普及啓発



(2) マンションの質の向上や適正管理の促進

平成 30 年時点で築 40 年以上の高経年マンションが約 4,300 戸あり、今後はさらに増加する見込みです。快適に生活できる住環境や安全な周辺環境を維持するためには、計画的な維持管理、修繕を行うことが必要です。

一方で、マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、共同生活や維持管理等に関する価値観の相違による意思決定の難しさ、複数用途の混在による権利関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理に当たり多くの課題があります。マンションの適正管理を促進するため、マンション管理組合への支援の充実が求められます。

施策の方向性

- 維持管理に課題を抱えるマンションを把握するため、継続的にマンション管理の実態把握に努めるとともに、鹿児島市マンション管理適正化指針*等の情報提供の充実と適正管理の啓発に取り組みます。
- 計画的な維持管理、修繕により、マンションの資産価値を維持できるよう、管理組合やマンション供給事業者等に対し、長期修繕計画*の策定に関する情報提供や啓発に取り組みます。また、マンション管理適正化法に基づき、適切な管理計画を定めた管理組合の管理計画を認定するとともに、管理が不適切な管理組合に対する助言、指導、勧告に取り組みます。
- 管理組合の運営や修繕・建替え、老朽マンションの耐震化など、管理組合等が抱えるさまざまな問題に対して、専門的な助言を行うため、関係団体と連携して専門家による相談体制を確保します。また、管理組合等からの申請に基づき、分譲マンションアドバイザー*の派遣に取り組みます。

具体的な取組

- 適正なマンション管理に関する情報提供の充実
- 長期修繕計画に基づく計画的なマンション管理の啓発
- マンション管理計画認定制度*の普及啓発
- 管理組合への助言、指導、勧告
- 専門家による相談体制の確保
- 分譲マンションアドバイザーによる管理組合の支援
- マンション建替円滑化法によるマンション再生の周知

成果指標

指標	現況値	目標値
持家のうち中古住宅として取得した住宅の割合	15.0% (平成 30 年)	18.5% (令和 15 年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標3．地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

基本施策1．激甚化する災害への備えの充実

(1) 住宅地における災害対策の普及啓発

災害の被害を最小限に抑えるためには、住宅の耐震性や宅地の土砂災害に対する安全性など、災害に強い住宅・住環境の確保が求められます。また、平成13年に土砂災害防止法が施行され、土砂災害警戒区域*が示されるなど、災害リスクに関する情報が充実してきたことから、宅地の耐震化や安全な地域への住替え誘導など、災害リスクを踏まえた対策の充実が求められます。

施策の方向性

- 住宅の耐震性能の向上を図るため、耐震診断や耐震改修の支援、専門知識を持つ耐震アドバイザーの派遣、相談体制の整備、セミナー等による情報提供の充実等に取り組みます。(P81 参照：鹿児島市耐震改修促進計画)
- 住宅の新築については、災害ハザードマップ*の情報提供による災害リスクの周知に加え、建築確認申請時における法制度の確認により、災害リスクに応じた安全性等が十分に確保された住宅となるよう、建築物の規制の運用に取り組みます。
- 災害時の安全性や避難経路の確保のため、既存宅地内の倒壊のおそれがあるブロック塀について、耐震化や除去による安全性の確保を促進します。また、主要な市道の無電柱化に取り組みます。
- 災害ハザードマップにより、土砂災害警戒区域等のがけ崩れのリスクが高い場所の周知を行うとともに、条件に応じて、除却や移転等に関する費用の助成を行うことで、危険なエリアからの移転の促進を図ります。
- 大規模盛土造成地における滑動崩落による被害を防ぐため、宅地耐震化に関する調査を実施するなど、造成宅地の防災・減災対策に取り組みます。
- 急傾斜地の崩壊による土砂災害から市民の生命を保護するため、急傾斜地崩壊対策事業*など、土砂災害対策に取り組みます。
- 近年多発化、激甚化が懸念される豪雨、台風等に備えるため、計画的に公共下水道（雨水）の整備を推進し、住宅地の排水能力の向上や浸水リスクの低減を図ります。

具体的な取組

- 耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の支援
- がけに近接する建築物などの規制の運用
- 民間ブロック塀の撤去に対する支援の充実
- 無電柱化の推進
- 土砂災害リスクが高いエリアにおける移転の促進
- 造成宅地の防災・減災対策の促進
- 急傾斜地の崩壊対策の推進
- 公共下水道（雨水）の整備による浸水対策の推進



(2) 地域や暮らしにおける災害の備えの充実

災害の被害を最小限に抑えるためには、住宅・宅地の安全性の向上だけでなく、日頃の生活における防災・減災に向けた市民一人ひとりの意識啓発とともに、災害の備えの充実が必要です。また、仮に災害が起きた場合に、災害直後の避難・安全確保から、被災者の応急的な住まいの確保、生活再建の支援に至るまで、切れ目のない支援体制を確保できる備えが求められます。

施策の方向性

- 市民一人ひとりが災害や防災に関する知識を持ち、災害への備えができるよう、防災ガイドマップ*や桜島火山ハザードマップ*等を活用した情報提供や避難意識の啓発等に取り組みます。
- 住宅火災の被害を抑制するため、住宅用火災警報器の設置、更新の周知に取り組むほか、火災発生時における初動対応力の向上を図ります。また、家具の転倒防止や窓ガラスの飛散防止、効果的な備蓄など、住まいにおける防災対策の情報提供の充実を図ります。
- 多くの居住者が共同で生活するマンションでは、エレベーターやライフラインの停止など、災害時にさまざまな問題が発生することが危惧され、住民相互の共助による災害対応が重要となることから、マンションにおける災害への備えや災害時の活動マニュアルの作成など、管理組合による防災対策の情報提供や普及啓発に取り組みます。
- 災害発生時は、市営住宅の目的外使用による応急的な住まいの確保や、応急仮設住宅の迅速な整備など、災害時の住まいを確保します。

具体的な取組

- 自然災害や桜島噴火のリスクに関する情報提供と啓発
- 火災予防広報による住宅防火対策の推進
- 住まいにおける防災対策の情報提供の充実
- マンション管理組合による防災対策の普及啓発
- 災害発生時における被災者の住まいの確保

成果指標

指標	現況値	目標値
耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性*を有しない住宅ストックの比率	7.7% (平成 30 年)	概ね解消 (令和 15 年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標3．地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

基本施策2．快適に生活できる住環境の維持・向上

(1) 地域特性を踏まえた持続可能なまちづくりの推進

人口減少・少子高齢社会を背景として、市街地における誰もが生活利便施設や公共交通にアクセスでき、安心して快適に生活できる住環境を実現することができるよう、コンパクトシティの考えに基づく、さまざまな都市機能の誘導によるまちづくりが求められています。

また、中心市街地や住宅団地、桜島の自然環境など、地域特性を踏まえたまちづくりの推進とともに、本市の住生活に対する誇りと愛着を育むことができるよう、歴史的景観資源や豊かな自然環境等と調和した良好な街並み景観の形成が求められます。

施策の方向性

- 高齢者をはじめ多くの方が徒歩・自転車、公共交通機関により生活できる利便性の高い住環境を確保するため、居住や日常生活に必要な施設の誘導、公共交通ネットワークと連携を図り、コンパクトなまちづくりを推進します。(P82 参照：かごしまコンパクトなまちづくりプラン)
- 人口減少や高齢化の進んだ既存の住宅団地において、若年層などの居住を誘導することにより、多様な世代が暮らす活力ある団地を目指して、市民や事業者等との協働のもと、活性化に向けた取組を進めます。(P81 参照：かごしま団地みらい創造プラン)
- 中心市街地の活性化や密集した市街地の改善といった地域課題の解決に寄与する土地区画整理事業や再開発事業を推進し、安全・快適な住環境の形成を図ります。また、建築協定*や地区計画*など、良好な住環境の形成に寄与する制度の情報提供を行います。
- 魅力ある住宅地の景観を形成するため、良好な景観形成の誘導や市民・事業者による主体的な景観づくりの支援に取り組みます。(P83 参照：鹿児島市景観計画)
- うるおいと彩りあふれるまちづくりを推進するため、屋上・壁面緑化等による身近な緑化の促進や公園等の緑の適正な維持管理に取り組みます。(P84 参照：第二次鹿児島市まちと緑のハーモニープラン)

具体的な取組

- 居住や都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりの推進
- 生活を支えるサービスの充実や団地の魅力創出などによる住宅団地の活性化
- 土地区画整理事業や再開発事業による住環境の向上
- 建築協定、地区計画による良好な住環境の形成
- 景観計画に基づく景観の保全・向上
- 緑化の促進や公園等の適正な維持管理

目指す
主な
SDGs



(2) 住生活を支える道路・交通等のインフラの充実

安心・安全で快適な住生活を支えるためには、道路・交通などのインフラの充実による生活利便性の向上、防犯灯や道路のバリアフリー化による安全性の向上が求められます。

また、自家用車に頼らなくても移動ができる利便性の高い交通ネットワークの形成が求められます。効率的な公共交通の維持に取り組むとともに、公共交通不便地等においては、個別のニーズに応じた交通サービスの充実が求められます。

施策の方向性

- 住環境を形成するインフラである道路について、狭あい道路の拡幅や市道のバリアフリー化、防犯灯の設置、交通安全対策の推進等により、道路交通の安全を確保します。
- 地域の特性に応じた公共交通を確保し、地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを形成するとともに、公共交通不便地等では、コミュニティバスや乗合タクシー等の交通手段の確保を図るほか、A I オンデマンド交通*の実証実験を実施するなど、地域の実情にあわせた持続可能な交通手段の調査検討を行います。(P 83 参照：第二次鹿児島市公共交通ビジョン)
- 遠距離通学対策、高齢者・障害者などの公共交通利便性の向上など、ニーズに応じた交通手段を確保できるよう、遠距離通学費補助、敬老パスや友愛パス交付などの支援に取り組みます。
- 水道利用の衛生環境を向上するため、直結式給水方式の利用促進に取り組むとともに、公共下水道への接続に関する助成を行います。
- 桜島の噴火による降灰発生後に道路交通の安全性を確保できるよう、道路降灰の除去体制の充実に取り組みます。

具体的な取組

- 狭あい道路の拡幅や市道のバリアフリー化による安全性向上
- 町内会等における防犯灯の設置支援
- 生活道路における交通安全対策の充実
- 公共交通不便地等における交通手段の確保
- ICT*を活用した利用しやすい公共交通の推進
- 遠距離通学、高齢者・障害者などニーズに応じた交通利用者の支援
- 衛生的な上下水道の普及啓発
- 道路降灰の除去体制の充実

成果指標

指標	現況値	目標値
居住環境に関する総合満足度	76.1% (令和4年)	76.9% (令和15年)

4章．基本目標と施策展開

基本目標3．地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

基本施策3．まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化

(1) 活力ある地域コミュニティの充実や地域団体の活動支援

近年の少子高齢化や核家族化、市民のライフスタイルや価値観の変化により、コミュニティ意識が希薄化しており、町内会の加入率の低下など、地域コミュニティ活動に参加する機会が減少しています。

一方で、日々の暮らしの安心、安全、子育て、教育、介護、災害時の共助などの地域課題は多様化しています。住み慣れた地域において、社会的に孤立することなく安心して暮らしていくためには、身近な地域コミュニティでの日常的な支え合いが大切であり、行政による対応だけでなく、地域づくりの担い手である市民や地域コミュニティによる取組の必要性が高まっています。

施策の方向性

- 地域活動に参加するきっかけづくりのため、地域コミュニティ活動に関する情報提供や意識啓発に取り組みます。また、地域コミュニティ協議会や町内会など地域活動に取り組む団体の支援を行うとともに、担い手の育成を図ります。
- 地域活動の拠点づくりを支援するため、空き店舗や空き家を活用したサービス業等店舗・交流拠点等の確保に関する情報提供・支援の充実を図ります。また、市営住宅の建替えや集約化において、地域のニーズに応じたコミュニティ施設の設置を検討します。
- 地域共生社会の実現に向け、地域福祉を支える担い手の発掘・育成や地域の関係団体の連携・交流などにより、多様な主体が参画する福祉活動を推進します。(P84 参照：第5期鹿児島市地域福祉計画)
- 家族において世代間で助け合いながら子育てできるように、親と子世帯の近居や同居を支援し、世代間のバランスの取れた地域コミュニティの形成に取り組みます。

具体的な取組

- 地域コミュニティ協議会や町内会への支援による地域主体の活動の推進
- 中心市街地や団地核の空き店舗を活用したサービス業等店舗の出店支援
- 市営住宅におけるコミュニティ施設設置の検討
- 地域共生社会の実現に向けた地域の福祉活動の取組促進
- 三世帯同居・近居がしやすい環境づくり【再掲】



(2) 住宅産業や住生活関連産業の技術力・サービス水準の向上

市民のニーズに応じた良質で長く住み続けられる住宅が普及するためには、住宅建設やリフォームなどの住宅産業に携わる事業者の技術力の向上が求められます。近年では、大工等の技術者の減少や高齢化が進行していることから、将来にわたり技術が継承されるよう、技術者育成が必要とされています。

さらに、インスペクションや空き家管理、見守りや生活支援といった住生活関連産業の裾野が広がっており、サービス水準の向上が求められます。

また、デジタル技術の活用により、生産性や効率性を高めるDX*の推進が加速しており、住宅産業においても効率的な建設や維持管理、サービス提供の充実が求められます。

施策の方向性

- 住宅産業に携わる事業者の技術力の向上のため、リフォームや省エネ等の技術向上の支援、建築物省エネ法や宅地建物取引業法の改正等の新たな制度の周知等に取り組みます。
- 住宅の維持管理、居住支援など幅広い住生活関連産業のサービス水準の向上のため、各分野における情報提供等に取り組みます。
- ドローン等の技術の活用による効率的な住宅検査手法、IoTを活用した見守りやホームセキュリティなど、DXに関する先端技術の情報提供により、住宅産業や住生活産業の生産性やサービス水準の向上を促進します。

具体的な取組

- 住宅産業に携わる事業者の技術力の向上
- 住生活関連産業のサービス水準の向上
- 先端技術の事例や活用方法などDXに関する情報提供の充実

成果指標

指標	現況値	目標値
近隣の人や地域コミュニティとの関わりに関する満足度	78.6% (令和4年)	80.3% (令和15年)

4章．基本目標と施策展開

4. 成果指標、観測指標

目標達成をフォローアップするため、施策の進捗状況を把握する指標を設定します。目標値を定めて達成を目指す「成果指標」と、目標値を定めない「観測指標」を設定します。

(1) 成果指標

計画に位置づけた施策の達成状況を把握することができるよう、基本施策に応じた成果指標を設定し、計画期間における目標値を定めます。

基本目標 1 誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

基本施策	指標	現況値	目標値(R15)
1. 子育てしやすい住まいと住環境の確保	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	35.3% (平成30年)	50.0%
2. 高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保	高齢者の居住する住宅のうち、高齢者等のための設備※設置率 ※手すりやまたぎやすい高さの浴槽などいずれか1カ所以上	60.2% (平成30年)	65.9%
3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	セーフティネット住宅の登録戸数	2,724戸 (令和5年)	4,000戸

基本目標 2 世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

基本施策	指標	現況値	目標値(R15)
1. 良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.5% (令和4年)	13.9%
2. 脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進	省エネルギー対策※を講じた住宅比率 ※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している	18.5% (平成30年)	35.9%
3. 既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり	持家のうち中古住宅として取得した住宅の割合	15.0% (平成30年)	18.5%

基本目標 3 地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

基本施策	指標	現況値	目標値(R15)
1. 激甚化する災害への備えの充実	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	7.7% (平成30年)	概ね解消
2. 快適に生活できる住環境の維持・向上	居住環境に関する総合満足度	76.1% (令和4年)	76.9%
3. まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化	近隣の人や地域コミュニティとの関わりに関する満足度	78.6% (令和4年)	80.3%

※目標値の達成状況は市で所管する情報のほか、直近の統計調査を用いて把握します。

(2) 観測指標

計画の進捗状況に関連が深く、継続的に把握することで施策の方向性等の検討に活用できるように、観測指標を設定します。観測指標は目標値を設定していません。

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

基本施策	指標	現況値
1. 子育てしやすい住まいと住環境の確保	子どもの遊び場、子育て支援サービスに関する不満率	27.6%(令和4年)
	市営住宅の子育て世帯の入居率	17.4%(令和5年)
2. 高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	5.3%(令和5年)
	市営住宅におけるバリアフリー化住戸の割合	41.1%(令和5年)
3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	居住支援法人の指定数	1法人(令和5年)
	市営住宅の募集戸数	524戸/年(平成30~令和4年)

基本目標2 世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

基本施策	指標	現況値
1. 良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応	転入者数・転出者数(5年間累計) ※鹿児島市近隣の9市を対象(指宿市、垂水市、薩摩川内市、日置市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、南九州市、始良市)	転入 25,462人 転出 22,626人 (平成30年~令和4年)
	住宅に関する総合満足度	69.1%(令和4年)
2. 脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進	住宅の断熱性に関する不満率	38.8%(令和4年)
	新設着工住宅に対する木造住宅の割合	46.0%(令和4年)
3. 既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり	居住目的のない空き家数	18,620戸(平成30年)
	30年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合 ※現況値は「25年以上」の場合で把握	38.0%(令和4年)

基本目標3 地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

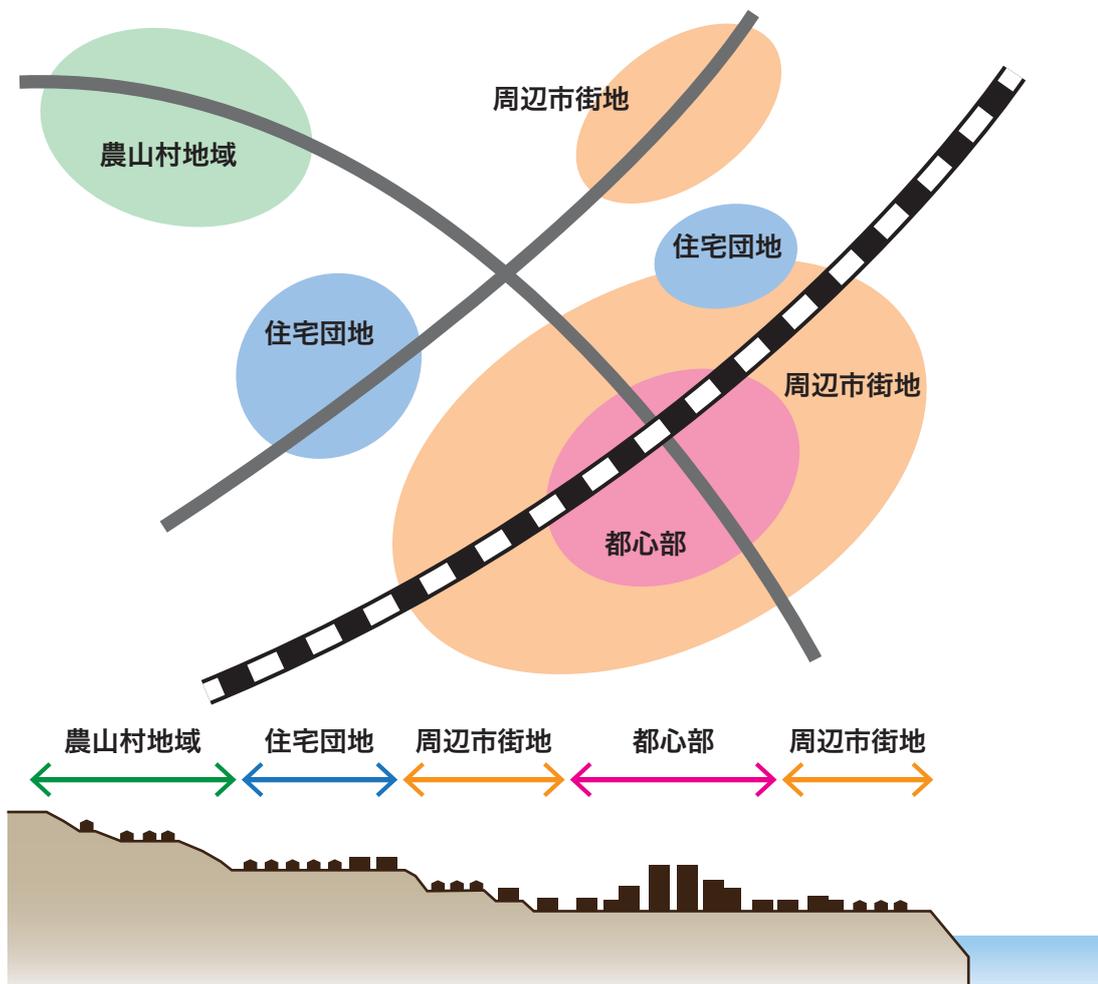
基本施策	指標	現況値
1. 激甚化する災害への備えの充実	災害時の避難のしやすさに関する居住環境の不満率	30.4%(令和4年)
	がけ地近接等危険住宅移転事業の実施数(累計)	647件(令和4年)
2. 快適に生活できる住環境の維持・向上	住宅の防犯性に関する不満率	29.3%(令和4年)
	人口集中地区(DID)の人口密度	6,320人/km ² (令和2年)
3. まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化	町内会の加入率	52.0%(令和5年)
	大工就業者数	1,340人(令和2年)

5章．地域別の施策の方向性

本市は、商業・業務機能や文化施設等が集積した利便性の高い地域から、豊かな自然環境に囲まれた地域まで、幅広い住環境が形成されています。

多様な地域の魅力や住宅ストックを生かしながら、安全・快適で豊かな住生活を実現できるように、住環境の特徴に応じた4つの地域に分類し、10年後の住生活のイメージや主な施策の方向性を示します。

■地域区分の概念図



都心部	商業・業務機能や生活利便施設などが集積した地域。分譲マンションをはじめとした共同住宅が多く立地している。
周辺市街地	街の成長・拡大とともに、都心部周辺や支所周辺等の拠点を中心に形成された住宅地。戸建から共同住宅まで多様な住環境が形成されている。
住宅団地	高度経済成長期の住宅確保のため開発された住宅団地。多くが1970年代の前後に開発され、主に戸建持家や公的賃貸住宅が立地している。
農山村地域	豊かな自然環境が充実している地域。ゆとりある住環境に戸建住宅が立地している。

都心部

10年後のイメージ

- 買い物や医療・福祉等のサービスの利便性が高いことから、郊外部に住む高齢者が高齢者向けの集合住宅に住替えて、安全・快適に暮らしています。
- 中古のマンションが魅力的にリノベーションされて、手ごろな家賃で子育て世帯が街なか暮らしを満喫しています。
- 良好な管理がされているマンションが売買において評価される社会になっており、管理に対する意識が高い管理組合が増えています。

主な施策の方向性

生活利便性・交通利便性を生かした居住誘導

- ・ 子育て世帯や高齢者が住替えしやすい環境づくり
- ・ 子育てに配慮した住まいに関する相談体制や情報提供の充実 など

良質なマンションストックの形成

- ・ 適正なマンション管理に関する情報提供の充実
- ・ 分譲マンションアドバイザーによる管理組合の支援 など



周辺市街地

10年後のイメージ

- 市の成長とともに発展した市街地で、築浅・築古、戸建住宅・共同住宅など幅広い住宅が立地し多様な世帯が住んでいます。住宅や世帯の状況に応じて、リフォームやバリアフリー工事などが行われています。
- 居住支援サービスが充実したことにより大家の意識も大きく変わり、ひとり暮らし高齢者などの住宅として、多くの民間賃貸住宅が活用されています。

主な施策の方向性

子育て世帯や高齢者の居住環境の向上

- ・ 子育て世帯や高齢者の住宅リフォームに対する支援の充実
- ・ バリアフリー等に配慮した住まいに関する相談体制や情報提供の充実 など

民間賃貸住宅を活用した居住支援

- ・ 高齢者、障害者、子育て世帯などの居住支援の充実
- ・ 住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅の登録促進 など



5章．地域別の施策の方向性

1章 住生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

住宅団地

10年後のイメージ

- 省エネ・耐震リフォームされた中古住宅が手頃な価格で販売され、多くの子育て世帯が住宅団地で住宅を取得しています。
- 空き家が地域の高齢者向けサロンなど交流の場として活用され、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるまちになっています。
- 公的賃貸住宅の改善や建替えによって子育て世帯の入居が増え、地域ににぎわいが生まれています。

主な施策の方向性

住宅団地の活性化

- ・子育て世帯の住替えや住宅取得の支援による多世代居住の推進
- ・市営住宅の建替えにあわせた生活利便施設や子育て支援施設等の立地誘導の検討 など

既存住宅の有効活用

- ・情報提供や啓発による空き家の適正管理や活用の促進
- ・情報提供によるリフォーム・リノベーションの普及啓発
- ・空き家を活用した交流拠点等の整備促進 など



農山村地域

10年後のイメージ

- 山間部では人口減少が進んでいますが、そこに住む高齢者はさまざまな生活支援や地域での支え合いを受けながら住み慣れた地域で生活を続けています。
- 豊かな自然環境が残るエリアでは、農村集落の景観や自然と歴史がもたらす美しい景観が維持されています。
- 山間部などでは空き家が目立っていますが、空き家所有者によって適正に管理・活用・除却され、廃屋化する空き家はみられません。
- 自然に囲まれた地域に魅力を感じた移住希望者が、自身のニーズに応じた住宅を見つけて田舎暮らしを楽しんでいます。

主な施策の方向性

高齢者の居住継続の支援

- ・バリアフリー等に配慮した住まいに関する相談体制や情報提供の充実
- ・ひとり暮らし高齢者等への生活支援の充実
- ・地域コミュニティ活動の支援の充実 など

良好な景観形成

- ・景観計画に基づく景観の保全・向上 など

空き家対策

- ・空き家の管理・活用・除却に対する相談支援体制の充実 など

移住支援

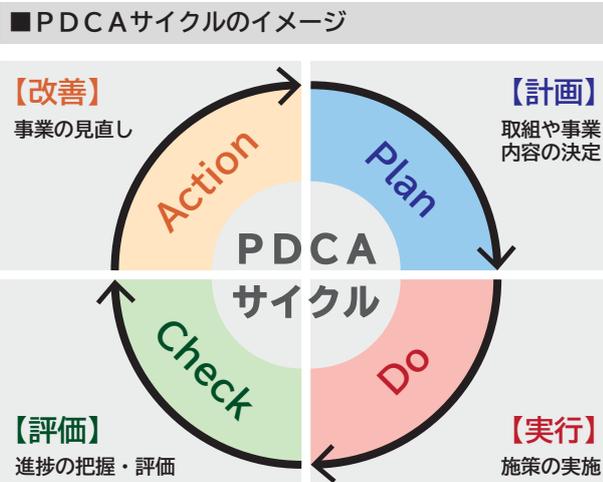
- ・移住に関する情報提供、相談・受入体制、支援制度の充実 など



6章．計画の推進について

1. 計画の進行管理

計画の推進にあたっては、毎年各施策の進捗状況を把握し、概ね5年を目安に成果指標や観測指標などをもとに施策の効果について評価を行います。さらに、社会情勢等の変化を踏まえた施策の改善を行うことで、PDCAサイクル*による進行管理に取り組みます。

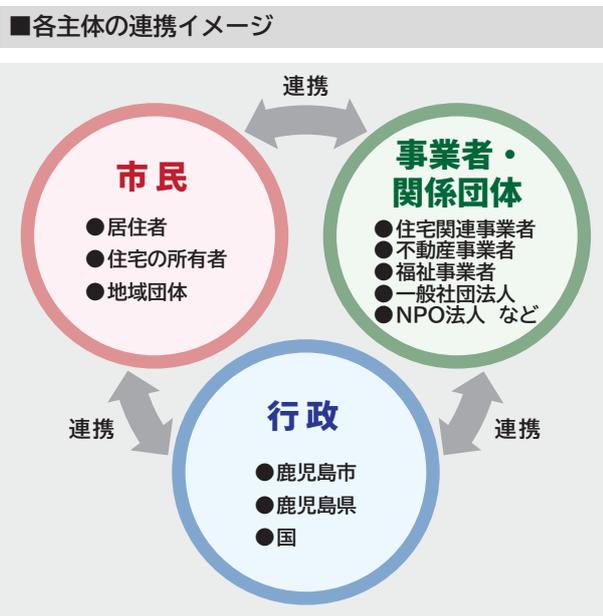


2. 計画の推進体制

本計画に基づく施策を着実に推進するとともに、社会情勢や国・県の住宅施策の変化に対応して適切に施策の見直しを行うことができるよう、住宅施策の推進体制を整備します。

施策の推進にあたっては、都市計画や福祉、環境など多様な分野との連携を強化するため、庁内を横断的に連絡する体制を確保します。

また、施策を効果的・効率的に推進するため、市民や民間事業者、NPO法人等と相互に連携を図ります。



6章．計画の推進について

3．各主体の役割

(1) 市の役割

市は、市民や事業者に対して情報提供や各種支援を行うことで、住宅市場の機能が最大限に発揮されるよう、環境整備を図ります。

近年は、価値観の変化による住まいのニーズの多様化、脱炭素社会の実現に向けた取組など、社会情勢が目まぐるしく変化するなか、質の高い住宅やサービスの提供を促進するため、新たな法制度や住宅建設に関する新技術の情報など、事業者や市民に対する情報提供の充実や学びの機会の創出に取り組みます。

また、住生活に関する課題が多様化していることから、福祉や交通などの他分野との連携や、民間事業者や関係団体との連携がより一層求められており、庁内関連部署、民間事業者、関係団体の連携体制を強化しつつ、住宅施策の推進に取り組みます。

(2) 民間事業者や関係団体の役割

民間事業者は、住宅や住生活関連サービスを提供しており、その安全性や性能の確保等について、非常に大きな役割を担っています。住宅が未来の鹿児島市全体の資産であることや、住生活関連サービスが市民の暮らしを支えていることを認識し、質の高い住宅供給やサービス提供に努めるとともに、継続的に技術力の向上に努めることが求められます。

また、居住支援、管理不全となっている空き家など、住生活に関する課題が多様化するなかで、産業の裾野の広がりとともに、独自に課題解決に取り組むNPO等の関係団体の役割も重要となっています。民間事業者と関係団体が、それぞれの強みを生かしつつ、住生活の向上のため、より一層の連携強化が求められます。

(3) 市民の役割

市民は、本市における住まいづくりの主体であり、主体的に住生活の向上に努めることが重要です。そのためには、市民一人ひとりが、住まいや住環境に関する知識の習得や法制度等の情報の把握に努め、問題解決や専門家への相談などに自ら取り組むことが重要です。

近年では、マンションは都心部の居住形態として定着しており、マンションの区分所有者が円滑な合意形成のもと維持管理を行うことができるよう、区分所有者の一人ひとりが自覚をもってマンション管理に取り組むことが必要です。

また、市民は地域コミュニティの担い手でもあり、町内会等の活動へ積極的に参画することにより、自ら住みよい住環境づくりに努めることが必要です。

参考資料

1. 策定の経緯等

(1) 策定経過

	時期	委員会等	議事等
令和4年度	令和4年9月1日	第1回検討委員会	1) 鹿児島市住生活基本計画策定委員会の運営 2) 住生活基本計画について 3) 検討体制及び検討スケジュール
	令和4年10月11日	第1回策定委員会	4) 本市における主な関連施策の実施状況 5) 本市の住生活を取り巻く現状と課題 6) 市民意識調査の実施について
	令和4年10月26日 ～11月20日	市民意識調査	・10月26日に配布（郵送） ・回答締切は11月20日
	令和5年1月26日	第2回検討委員会	1) 第1回委員会 意見と対応等 2) 市民意識調査の結果について 3) 事業者ヒアリングの結果について
	令和5年2月7日	第2回策定委員会	4) 計画の骨子案について 5) 現状、課題及び施策展開 6) 具体的な施策検討事項（案）
令和5年度	令和5年6月19日	第1回検討委員会	1) 令和4年度第2回委員会 意見と対応等 2) 計画（たたき台）について 3) 成果指標、観測指標について
	令和5年6月28日	第1回策定委員会	4) 地域別の施策の方向性について 5) 計画の推進について
	令和5年9月13日	第2回検討委員会	1) 令和5年度第1回委員会 意見と対応等 2) 計画（素案）について
	令和5年10月6日	第2回策定委員会	3) パブリックコメントの実施について
	令和5年11月10日 ～ 令和5年12月11日	パブリックコメント	・計画（素案）に対する市民意見の募集を実施
	令和6年1月16日 （書面開催）	第3回検討委員会	1) 令和5年度第2回委員会 意見と対応等 2) パブリックコメントの意見と対応等
	令和6年1月30日	第3回策定委員会	3) 計画（原案）について

(2) 鹿児島市住生活基本計画策定委員会 委員名簿

属性		主な分野	氏名（敬称略）	所属等
委員長	学識 経験者	建築	古川 恵子	鹿児島女子短期大学名誉教授
副委員長	学識 経験者	住宅政策	小山 雄資	鹿児島大学大学院理工学研究科 工学専攻建築学プログラム准教授
委員	学識 経験者	防災	地頭菌 隆	鹿児島大学農水産獣医学域農学系農学部 農林環境科学科教授
		福祉	岩崎 房子	鹿児島国際大学福祉社会学部 社会福祉学科教授
	関係 団体等	不動産	山下 泰彦	全日本不動産協会鹿児島県本部理事
		地域	松下 正子	鹿児島市社会福祉協議会 地域福祉推進課推進係長
		子育て	宇都 恵子（令和4年度） 福迫 智子（令和5年度）	鹿児島市子育てサークル連絡協議会
		金融	佐藤 孝行（令和4年度） 竹本 清志（令和5年度）	住宅金融支援機構九州支店長
		居住支援	芝田 淳	NPO 法人やどかりサポート鹿児島代表理事
		マンション	前田 玲子	鹿児島県マンション管理士会
		住宅産業	前田 忠倫	鹿児島県建築協会理事
		環境	濱村 浩	かごしま環境未来財団事務局長
	生活	有山 まり子	消費生活アドバイザー	
	関係行政 機関	住宅行政	上村 康孝（令和4年度） 渡島 秀夫（令和5年度）	鹿児島県土木部建築課住宅政策室長
	市民	市民	金野 尚子	公募委員
		市民	住吉 栄一郎	公募委員
市民		山下 宏樹	公募委員	
市民		吉留 千夏	公募委員	

(3) 鹿児島市住生活基本計画検討委員会 委員名簿

属性	職名
委員長	建設局長
副委員長	建設局建築部長
委員	総務局市長室長
	企画財政局企画部長
	危機管理局次長
	市民局市民文化部長
	市民局人権政策部長
	桜島支所長
	環境局環境部長
	環境局資源循環部長
	健康福祉局すこやか長寿部長
	健康福祉局福祉部長
	健康福祉局保健部長
	こども未来局次長
	産業局産業振興部長
	産業局農林水産部長
	建設局建設管理部長
	建設局都市計画部長
建設局道路部長	

(職名は令和5年度時点)

2. 住生活基本法

(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)

- 第一章 総則（第一条—第十条）
 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

- 第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。
- 2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
 - 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
 - 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
 - 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
 - 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得よう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
 - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関

する特別措置法(平成十七年法律第七十九号)第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法(昭和三十五年法律第二百五号)第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法(平成十五年法律第二十号)第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法(昭和三十二年法律第六十七号)第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者(以下この項において「住宅関連事業者等」という。)が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資す

るよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土

交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附則(平成二三年八月三〇日法律第一〇五号)抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

3. 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。

現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から 2050 年前後に世界の CO₂ 排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため

には、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第1 住生活をめぐる現状と課題

（世帯数、世帯構成）

○我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和 5 年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の 4 割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和 14 年をピークに減少に転じる見込みである。

- ・世帯数：5,411 万世帯（令和 2）→
5,419 万世帯（令和 5）→
5,348 万世帯（令和 12）
- ・単身世帯数：1,934 万世帯（令和 2）→
2,025 万世帯（令和 12）→
2,029 万世帯（令和 14）

○新成人（20 歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は 1.36 となっている。

- ・新成人（20 歳）人口：170 万人（平成 11）→
133 万人（平成 21）→
125 万人（令和元）
- ・児童のいる世帯数：
1,317 万世帯（平成 11）→
1,232 万世帯（平成 21）→
1,122 万世帯（令和元）
- ・共働き世帯数：929 万世帯（平成 11）→
995 万世帯（平成 21）→
1,245 万世帯（令和元）

3. 住生活基本計画（全国計画）

○高齢者世帯数は増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近10年間で約80万戸・床増加し、約213万戸・床となっている。

・高齢者世帯数：1,038万世帯（平成22）

→ 1,377万世帯（令和2）

→ 1,465万世帯（令和12）

○生活保護受給世帯数は、直近10年間で約49万世帯増加し、約164万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約47万世帯増加し、約139万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近5年間で約82万人増加し、約593万人※となり、在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見直しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

（住宅ストック）

○我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、新耐震基準のストック約4,050万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約3,450万戸を占めている。

○住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約800万戸程度であると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約16万戸で、ほぼ横ばいで推移している。

○賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

（多様な住まい方、新しい住まい方）

○働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

（新技術の活用、DXの進展）

○5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。

○住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

（災害と住まい、コミュニティ）

○我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。

○水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。

○住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

（住生活産業）

○我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。

○住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネ

ルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりにつつある。

- 住宅生産・管理プロセスにおける BIM の導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
- 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

1. 「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存

住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスの DX の推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AI による設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスの IT 化や試行的な BIM の導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階における DX を推進
- 都市再生機構 (UR) において、賃貸住宅の建替え等における BIM の導入の試行等を通じた、生産性向上に向けた DX の推進
- 住宅団地における自動運転、MaaS の実施等、住環境における DX の推進

(成果指標)

- ・DX 推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0% (令和2) → 100% (令和7)

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
 - ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
 - ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリア

3. 住生活基本計画（全国計画）

での住宅・住宅地の立地を抑制

- ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導

- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれに合わせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

（2）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

（基本的な施策）

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

（成果指標）

- ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
－（令和2）→ 5割（令和7）
- ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
13%（平成30）→ おおむね解消（令和12）
- ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
面積：約2,220ha（令和2）→
おおむね解消（令和12）

地域防災力の向上に資するソフト対策：

約46%（令和2）→ 100%（令和7）

2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

（1）子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

（基本的な施策）

- 子育てしやすい家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

（2）子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

（基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

（成果指標）

- ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合
約1割（平成30）→ 2割（令和12）

・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※

29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

（基本的な施策）

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

（2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

（基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住

環境・住宅地を整備

（成果指標）

- ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
17%（平成30）→ 25%（令和12）
- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.5%（平成30）→ 4%（令和12）
- ・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※【再掲】
29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

（1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

（基本的な施策）

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

（2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

（基本的な施策）

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セ

3. 住生活基本計画（全国計画）

ーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保

- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

（成果指標）

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25%（令和2）→ 50%（令和12）

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

（1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

（基本的な施策）

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

（2）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

（基本的な施策）

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

（3）世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成

（基本的な施策）

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO₂排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

（成果指標）

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円（平成30）→ 14兆円（令和12）→ 20兆円（長期的目標）
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%（令和元）→ 50%（令和12）

- ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
54%（平成30）→75%（令和12）
- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※
3%（平成30）→18%（令和12）

※この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストिंगの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

- ・認定長期優良住宅のストック数
113万戸（令和元）→約250万戸（令和12）

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェ

ア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進

- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）
→20万物件（令和3～12）
 - ・居住目的のない空き家数※
349万戸（平成30）→
400万戸程度におさえる（令和12）
- ※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

（基本的な施策）

- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおける CO₂ 排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクル CO₂ 排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- OUR 賃貸住宅において、IoT 等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

（成果指標）

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】
12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→
20兆円（長期的目標）

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第15条第2項第5号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

（1）基本的な考え方

- ①本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ②こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。

- ③このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

（2）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ①（1）の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。
- ②その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。

③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ②国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構(JHF)、独立行政法人都市再生機構(UR)、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

(2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ①消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要で

ある。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。

- ②本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

(3) 統計調査の充実等

- ①本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。
- ②目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ②都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。
- ③住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。

④国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

（5）政策評価の実施と計画の見直し

- ①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

（1）居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

（2）共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

（1）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

（2）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

（3）防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

(1) 安全・安心

①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 5.5㎡
- ② 2人以上の世帯
2.5㎡×世帯人数+2.5㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4.0㎡
- ② 2人以上の世帯
2.0㎡×世帯人数+1.5㎡

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者

2.5㎡

(2) 2人以上の世帯

1.0㎡×世帯人数+1.0㎡

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙5 公営住宅の供給目標量の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

4. 成果指標・観測指標一覧

成果指標			現況値		目標値
			過去時点	策定時	令和15年
目標1	1	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	33.9% H25	35.3% H30	50.0%
	2	高齢者の居住する住宅のうち、高齢者等のための設備※設置率 ※手すりやまたぎやすい高さの浴槽などいずれか1カ所以上	60.4% H25	60.2% H30	65.9%
	3	セーフティネット住宅の登録戸数	—	2,724戸 R5	4,000戸
目標2	4	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.0% H29	10.5% R4	13.9%
	5	省エネルギー対策※を講じた住宅比率 ※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している	13.5% H25	18.5% H30	35.9%
	6	持家のうち中古住宅として取得した住宅の割合	13.8% H25	15.0% H30	18.5%
目標3	7	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	11.4% H25	7.7% H30	概ね解消
	8	居住環境に関する総合満足度	—	76.1% R4	76.9%
	9	近隣の人や地域コミュニティとの関わりに関する満足度	—	78.6% R4	80.3%

観測指標 ※目標値を定めない			現況値		目標値
			過去時点	策定時	令和15年
目標1	1	子どもの遊び場、子育て支援サービスに関する不満率	—	27.6% R4	—
	2	市営住宅の子育て世帯の入居率	22.8% H31.4月	17.4% R5.4月	—
	3	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	—	5.3% R5.4月	—
	4	市営住宅におけるバリアフリー化住戸の割合	—	41.1% R5.4月	—
	5	居住支援法人の指定数	—	1法人 R5.4月	—
	6	市営住宅の募集戸数	482戸/年 H25~29	524戸/年 H30~R4	—
目標2	7	転入者数・転出者数(5年間累計) ※上段:転入、下段:転出 ※鹿児島市近隣の9市を対象(指宿市、垂水市、薩摩川内市、日置市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、南九州市、始良市)	27,923人 H25.1~H29.12	25,462人 H30.1~R4.12	—
			24,144人 H25.1~H29.12	22,626人 H30.1~R4.12	—
	8	住宅に関する総合満足度	—	69.1% R4	—
	9	住宅の断熱性に関する不満率	—	38.8% R4	—
目標3	10	新設着工住宅に対する木造住宅の割合	47.8% H29	46.0% R4	—
	11	居住目的のない空き家数	17,200戸 H25	18,620戸 H30	—
	12	30年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合 ※現況値は25年以上の場合で把握	—	38.0% R4	—
目標3	13	災害時の避難のしやすさに関する居住環境の不満率	—	30.4% R4	—
	14	がけ地近接等危険住宅移転事業の実施数(累計)	—	647件 R4	—
	15	住宅の防犯性に関する不満率	—	29.3% R4	—
	16	人口集中地区(DID)の人口密度	6,469人/km2 H27	6,320人/km2 R2	—
	17	町内会の加入率	—	52.0% R5	—
	18	大工就業者数	1,380人 H27	1,340人 R2	—

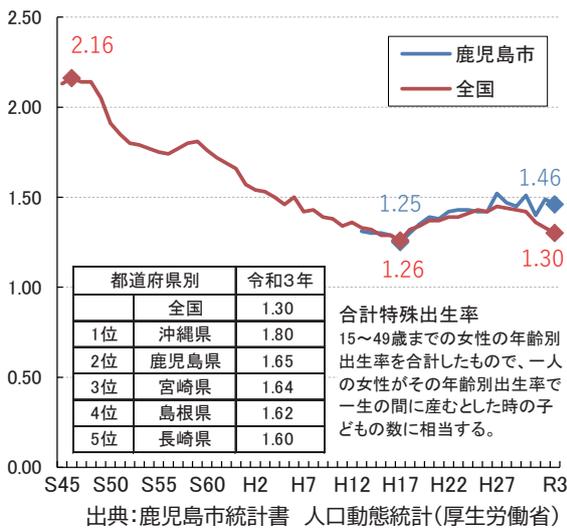
5. 住生活を取り巻く現状のデータ集

(1) ひとの視点

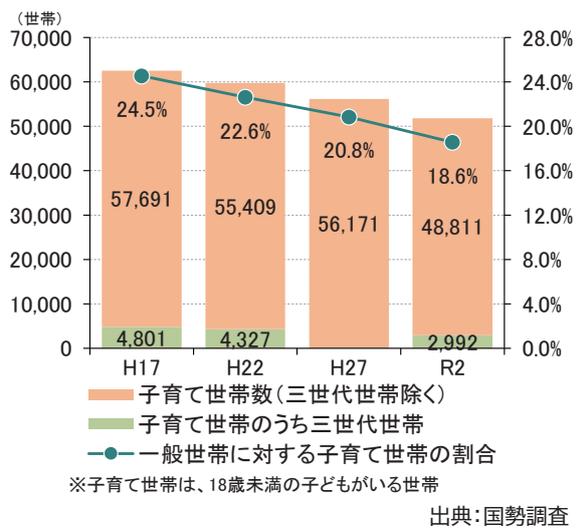
①人口減少・少子高齢社会の進行

- ・本市の合計特殊出生率は令和3年時点で1.46であり、全国平均の1.30より高いものの、人口維持に必要な2.07より下回っています。(図1)
- ・子育て世帯は減少が続いており、令和2年時点で約5万世帯、全体の18.6%となっています。(図2)
- ・三世帯世帯は、平成12年時点の7,440世帯から、令和2年時点の4,587世帯まで減少しています。一方で、単身世帯が増加しており、令和2年時点は全世帯の約4割となっています。(図3)
- ・子育て世帯に必要なと思う支援についてみると「身近で保育や医療を受けやすい環境づくり」が最も多く、次いで「子どもの遊び場や子育て支援施設の充実」が多くなっています。(図4)

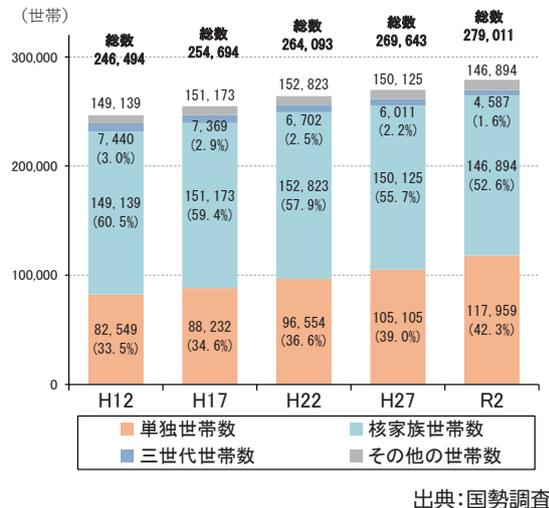
■図1. 合計特殊出生率の推移



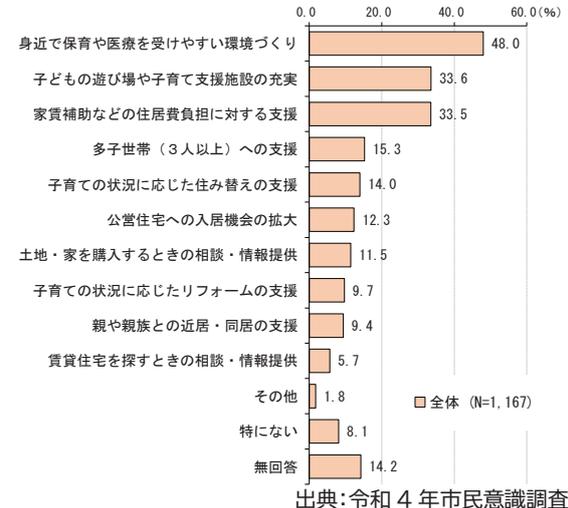
■図2. 子育て世帯の推移



■図3. 三世帯世帯の推移



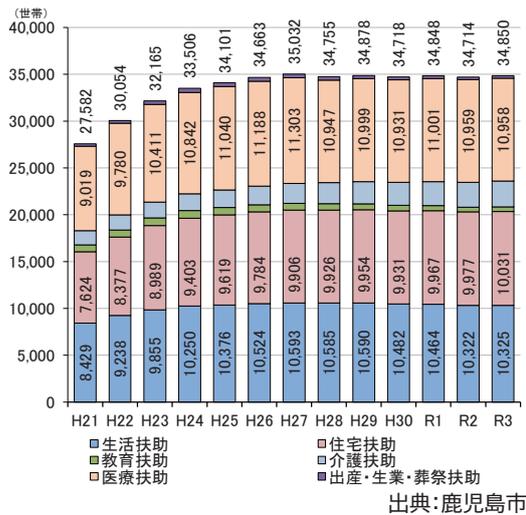
■図4. 子育て世帯に必要なと思う支援



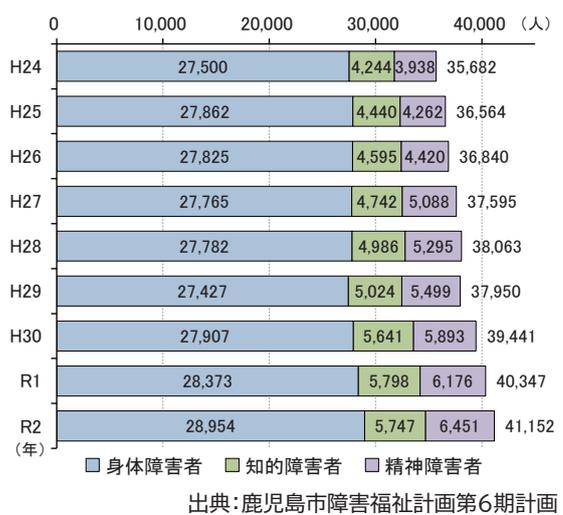
②住宅に困っている世帯の多様化

- ・平成22年以降、人口が減少している一方で、生活保護世帯は増加しており、平成27年以降は約3.5万世帯で推移しています。(図5)
- ・障害者数は増加傾向であり、令和2年時点で約4.1万人となっています。(図6)
- ・要支援・要介護認定率は、令和5年で20.2%であり、国や鹿児島県に比べ高くなっています。(図7)
- ・市営住宅の管理戸数は10,992戸、県営住宅の管理戸数は4,835戸となっています。(図8)
- ・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数は1,138戸(令和5年)、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅登録戸数は2,724戸(令和5年)となっています。

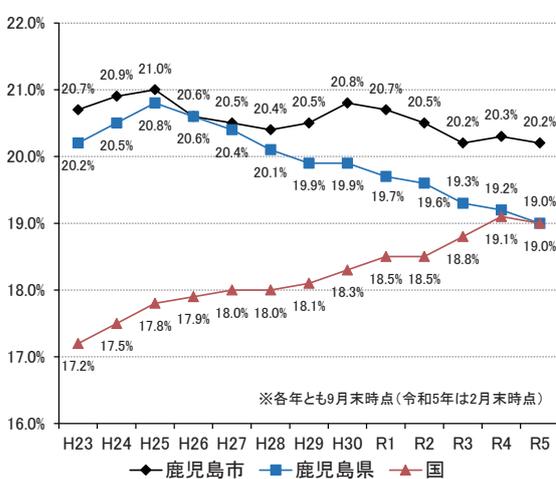
■図5. 扶助別生活保護世帯の推移



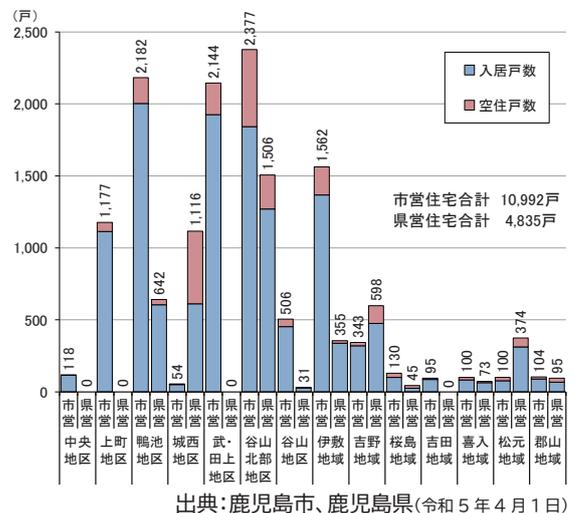
■図6. 身体・知的・精神障害者の推移



■図7. 要支援・要介護認定率の比較



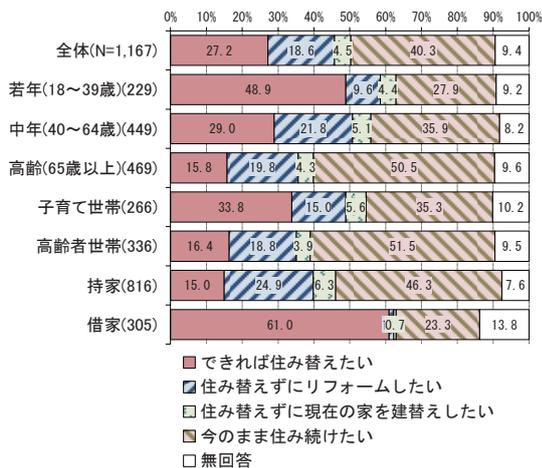
■図8. 地域別の公営住宅管理戸数



③住まいのニーズの多様化

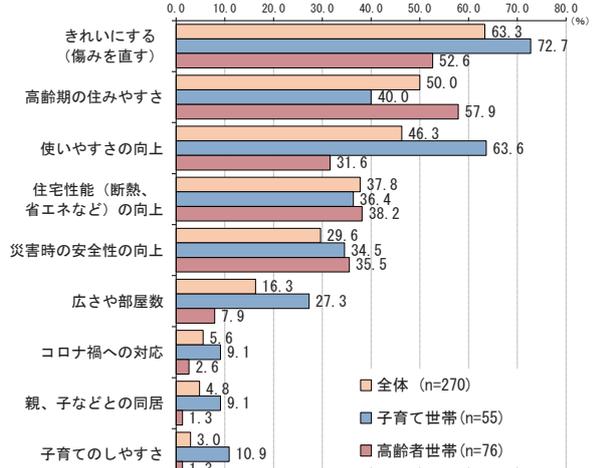
- ・住替え意向は、若年で48.9%、借家で61.0%、子育て世帯で33.8%と高くなっています。また、リフォーム意向は、持家で24.9%となっています。(図9)
- ・リフォーム・建替えの目的は「きれいにする」が63.3%と最も多くなっており、次いで「高齢期の住みやすさ」が50.0%となっています。(図10)
- ・リフォーム・建替えの課題は「資金・収入等の不足」が74.1%と最も多くなっています。(図11)
- ・高齢者世帯よりも子育て世帯の方が「同居・近居希望」が多くなっており、子育て世帯では約半数の46.7%が近居を希望しています。(図12)

■図9. 今後10年の住まいに関する希望



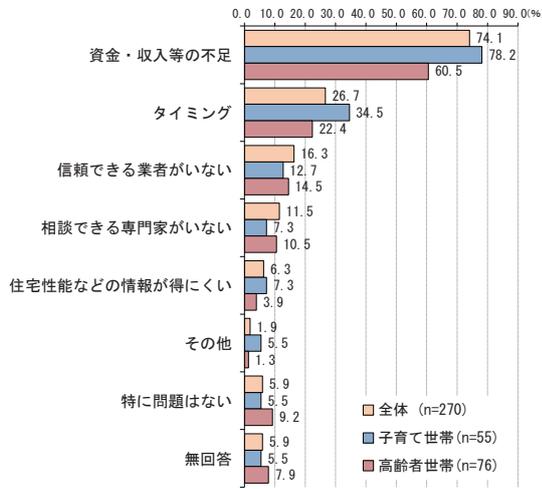
出典:令和4年市民意識調査

■図10. リフォーム・建替えの目的【複数回答可】



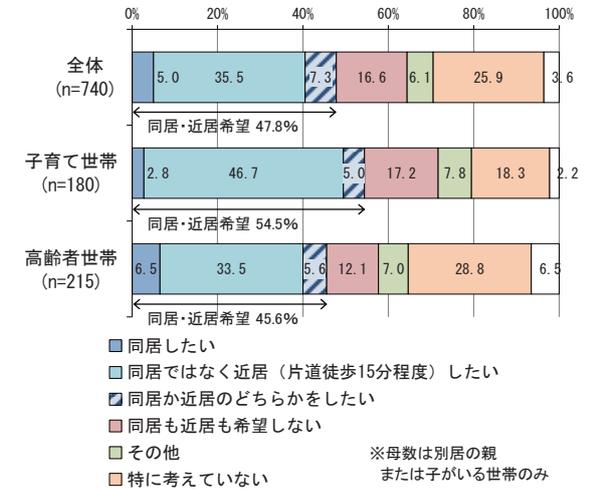
出典:令和4年市民意識調査

■図11. リフォーム・建替えの課題【複数回答可】



出典:令和4年市民意識調査

■図12. 同居や近居の希望



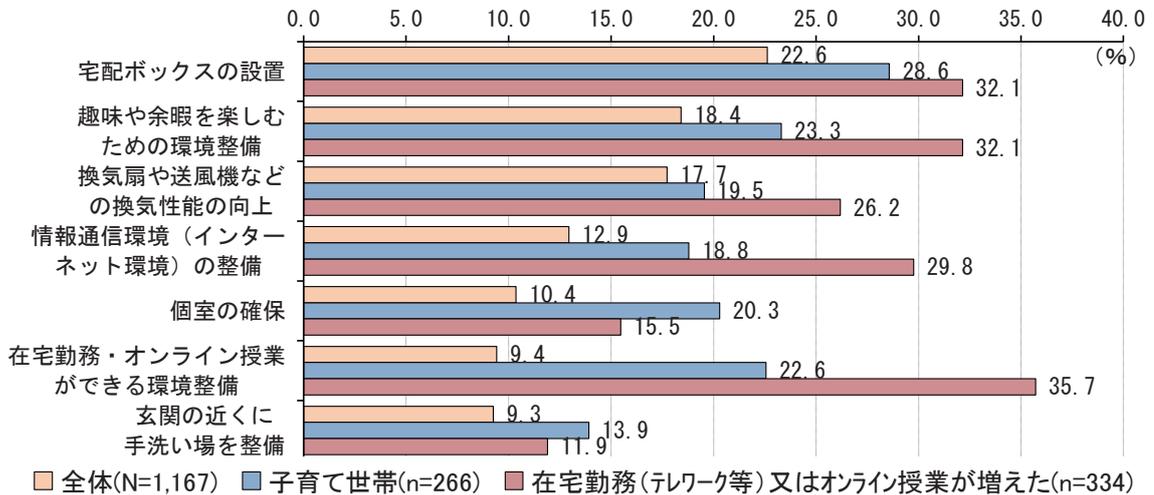
出典:令和4年市民意識調査

(2) 「住まい」の視点

①新型コロナウイルス感染症の流行による住生活の変化、建築費の高騰

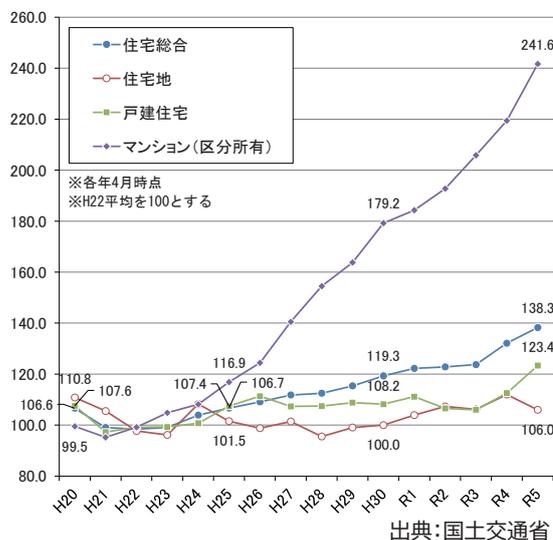
- ・コロナ禍で今後希望する住まいの対策は「宅配ボックスの設置」の希望が22.6%と最も多くなっています。「在宅勤務又はオンライン授業が増えた」人は、「在宅勤務・オンライン授業ができる環境整備」の希望が35.7%と最多となっています。(図13)
- ・不動産価格指数によると、平成22年基準で、令和5年には不動産価格(住宅総合)が約4割増加しています。また、マンションの不動産価格の上昇が顕著です。(図14)
- ・建設工事費デフレーター*によると、平成27年基準で、令和5年には建設工事費が約2割増加しています。(図15)

■図13. コロナ禍で今後希望する住まいの対策【複数回答可】

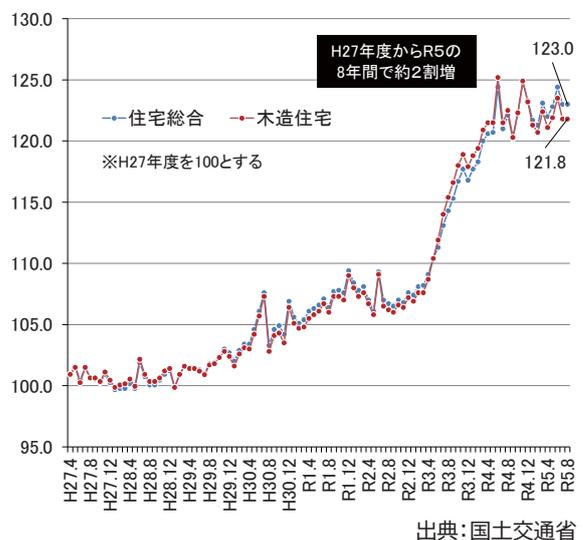


出典: 令和4年市民意識調査

■図14. 不動産価格指数の推移(九州・沖縄地方)



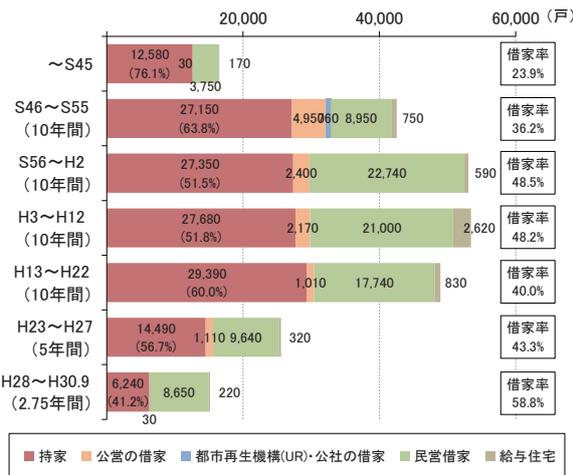
■図15. 建設工事費デフレーター(全国)



②住まいの質に対する意識の高まりと良質な住宅ストックの不足

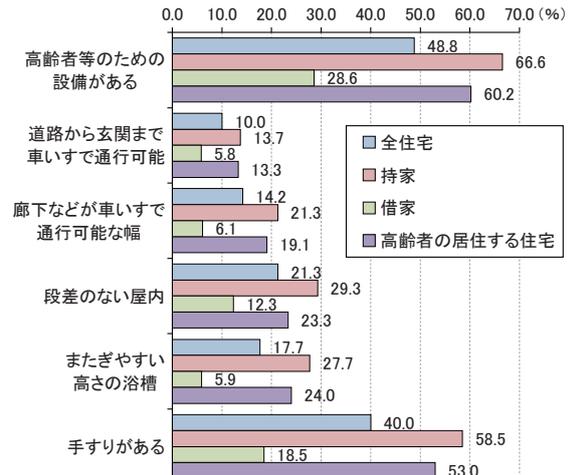
- ・建築時期が平成27年までの住宅は持家率が高いが、近年は借家率が高くなっています。(図16)
- ・高齢者等のための設備は、持家で整備されている割合が高く、借家では28.6%と低くなっています。(図17)
- ・居住面積水準は、誘導居住面積水準以上の世帯が52.0%となっています。子育て世帯(夫婦と18歳未満の者)は誘導居住面積水準以上の割合が最も低く、34.8%となっています。(図18)
- ・長期優良住宅の認定件数は、令和4年度で482戸となっています。着工戸数に占める割合は、令和元年以降減少しています。(図19)

■図16. 建築時期別、所有関係別の住宅戸数



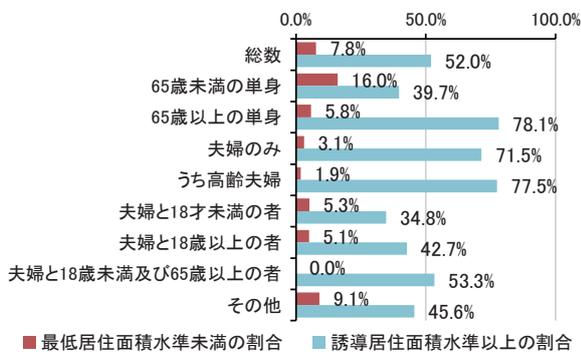
出典:平成30年住宅・土地統計調査

■図17. 所有関係別の高齢者等のための設備状況



出典:平成30年住宅・土地統計調査

■図18. 居住面積水準の状況

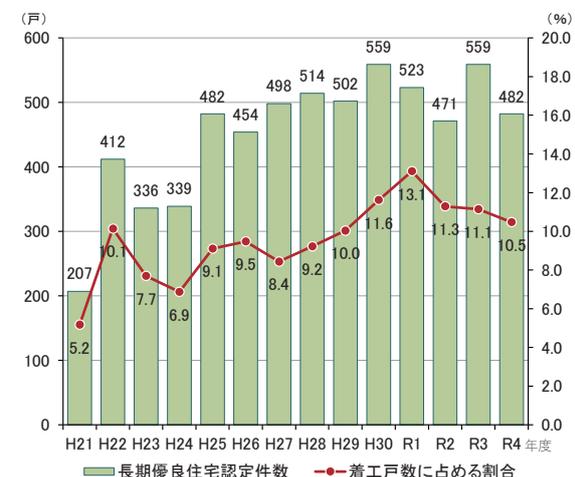


【最低居住面積水準】
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

【誘導居住面積水準】
世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準

出典:平成30年住宅・土地統計調査

■図19. 長期優良住宅認定件数の推移

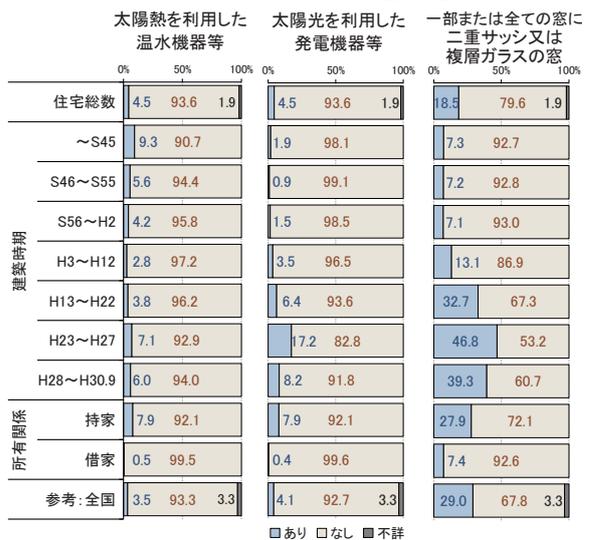


出典:鹿児島市、住宅着工統計

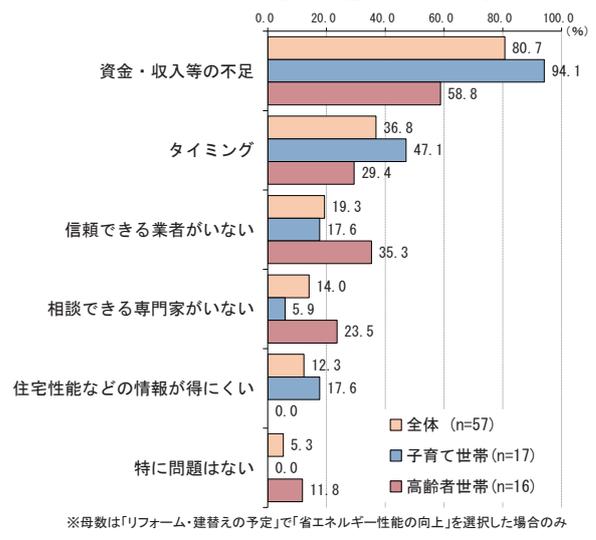
③脱炭素社会へ向けた機運の高まり

- ・省エネルギー設備の設置率は、建築時期が新しいほど高くなっています。また、借家に比べ、持家で設置率が高くなっています。(図 20)
- ・省エネルギー化の課題は、「資金・収入等の不足」が最多で 80.7%となっています。(図 21)
- ・鹿児島県における建築物省エネルギー制度表示制度の評価書交付件数は令和 4 年で 1,479 件となっており、制度開始以降増加を続けています。(図 22)
- ・住宅関連制度の利用希望は、「長期優良住宅」が最も多く 27.2%、次いで「ZEH」が 20.7%となっています。また、いずれの制度についても、若年世代で導入希望が高くなっています。(図 23)

■図 20. 省エネルギー設備の設置状況



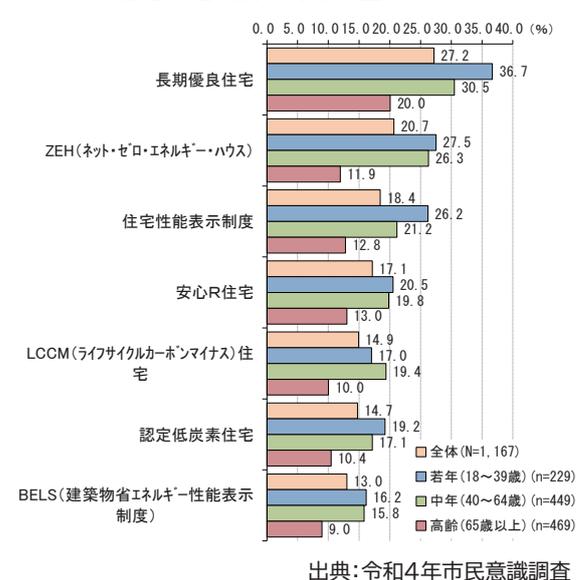
■図 21. 省エネルギー化の課題【複数回答可】



■図 22. 建築物省エネルギー性能表示制度 評価書交付件数の推移【鹿児島県】



■図 23. 住宅関連制度の利用希望



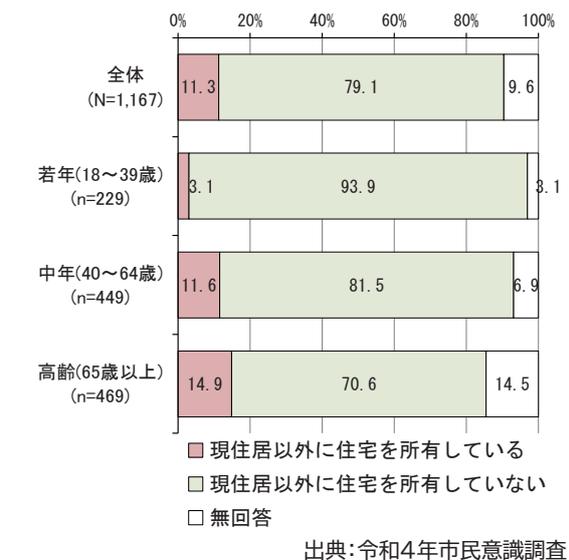
④空き家の増加、高経年マンションの増加

- ・日本では欧米諸国と比べて既存住宅の流通シェアが低く、アメリカの81.0%に比べ、日本は14.5%となっています。(図24)
- ・現在居住する住宅以外の住宅を所有しているのは、全体の11.3%となっています。(図25)
- ・現在居住する住宅以外の住宅は、「空き家になっている」が40.9%となっています。特に高齢者の所有する住宅ほど多くなっています。(図26)
- ・現在居住する住宅以外の住宅に関する困りごとは「特に困っていない」が最も多く48.5%、次いで、「物件が古く、改修費用が負担」が18.2%、「維持管理が負担になっている」が17.4%となっています。(図27)

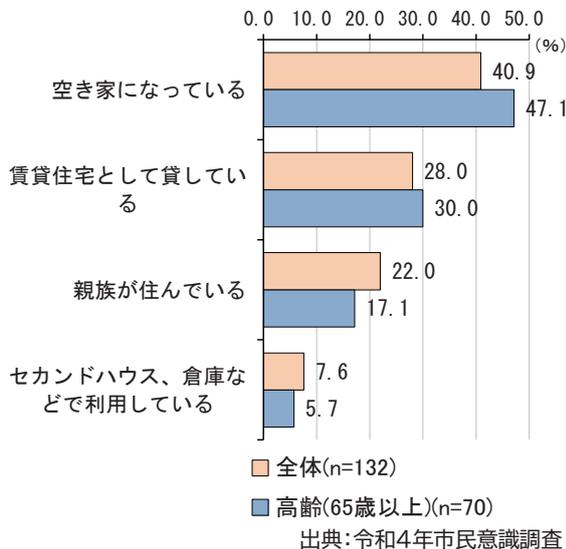
■図24. 既存住宅の流通シェア



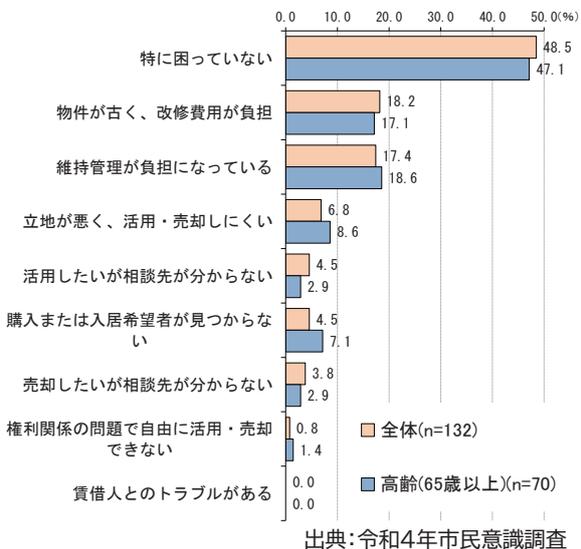
■図25. 現在居住する住宅以外の住宅の所有状況



■図26. 現在居住する住宅以外の住宅の利用方法【複数回答可】



■図27. 現在居住する住宅以外の住宅の困りごと【複数回答可】

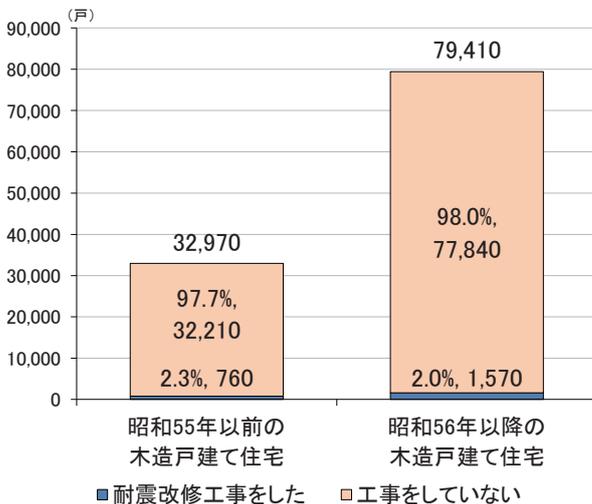


(3) 「まち」の視点

①自然災害の頻発・激甚化 ②安心・安全で利便性が高い住環境への関心の高まり

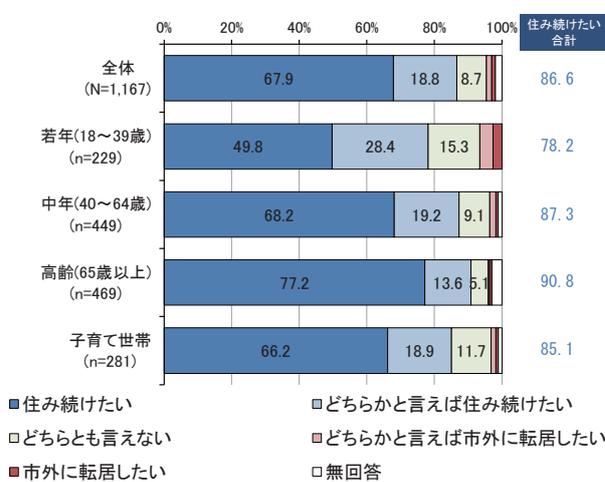
- ・旧耐震基準である昭和55年以前の木造戸建て住宅のうち、平成26年から平成30年の期間で耐震改修工事を実施したのは、2.3%となっています。(図28)
- ・鹿児島市での定住意向は全体で86.6%となっており、若年世代では他の世代に比べて低くなっています。(図29)
- ・鹿児島市の住みやすさを「住みやすい」または「どちらかと言えば住みやすい」と評価したのは80.5%となっています。また、若年世代では72.5%となっており、他の世代に比べて低くなっています。(図30)

■図28. 平成26年以降の住宅の耐震改修工事の実施状況



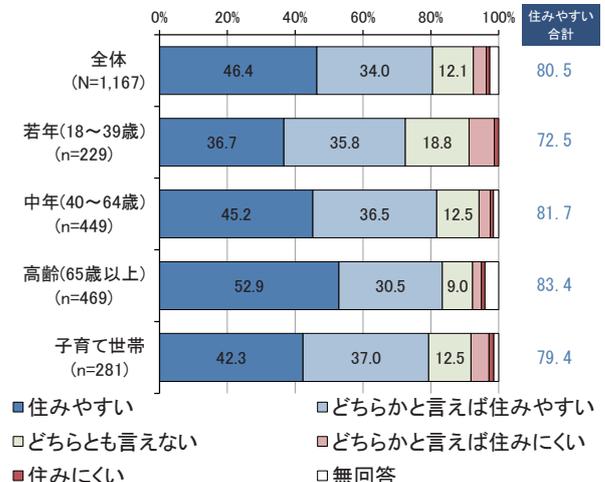
出典:平成30年住宅・土地統計調査

■図29. 鹿児島市での定住意向



出典:令和4年市民意識調査

■図30. 鹿児島市の住みやすさの評価



出典:令和4年市民意識調査

5. 住生活を取り巻く現状のデータ集

③ 「共助」と「地域力」の重要性の高まり

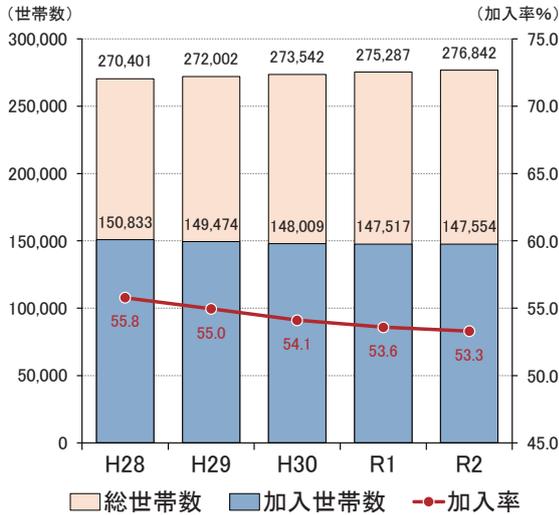
④ 住宅関連産業の裾野の広がり

・町内会加入率は平成 28 年の 55.8%から減少を続けており、令和 2 年時点で 53.3%となっています。(図 31)

・年代別の町内会の加入率をみると、回答数が少ない 10 歳代を除き、年齢が低いほど加入率が低く、20 歳代では 41.3%となっています。70 歳代の加入率が最も高く、80.1%となっています。(図 32)

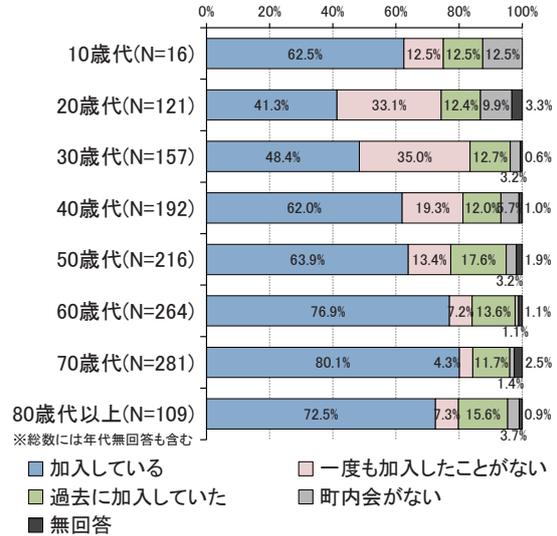
・新築住宅の着工戸数は、平成 27 年以降減少傾向で、令和 4 年時点で 4,603 戸となっています。(図 33)

■ 図 31. 町内会の加入状況



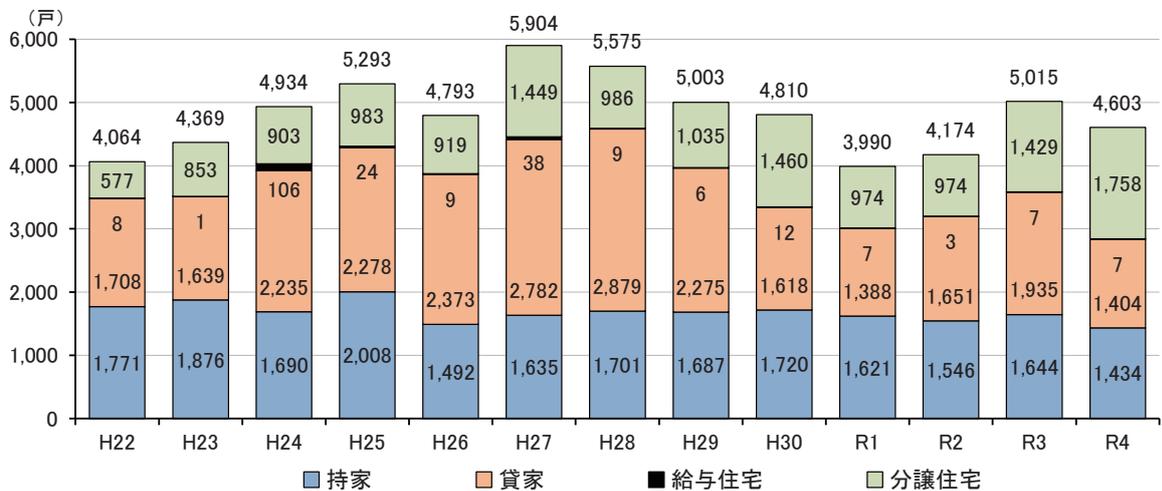
出典：鹿児島市地域福祉計画

■ 図 32. 年代別の町内会の加入率



出典：鹿児島市町内会についての市民意識調査アンケート(令和5年1月)

■ 図 33. 新築住宅の着工戸数の推移

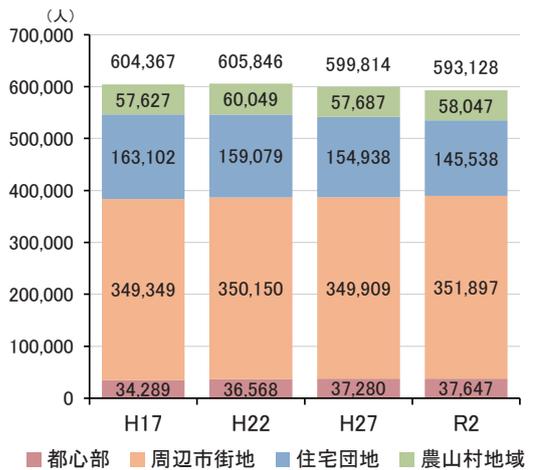


出典：鹿児島県

(4) 地域別の統計情報

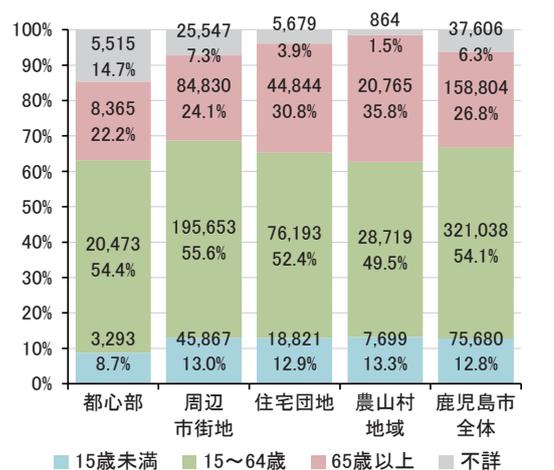
- 令和2年の地域別の人口は、都心部が約3.8万人(6.3%)、周辺市街地が約35.2万人(59.3%)、住宅団地が約14.6万人(24.5%)、農山村地域が約5.8万人(9.8%)となっています。平成17年と比較すると、都心部では約1割(約3千人)増加している一方、住宅団地では約1割(約1.8万人)減少しています。(図34)
- 年齢構成をみると、都心部では65歳以上の高齢者が22.2%となっていますが、住宅団地や農山村地域では30%を超えています。農山村地域は高齢化率が高い一方で、15歳未満の割合も最多の13.3%となっています。(図35)
- 都心部では民間借家が多く、農山村地域では持家が多くなっています。また、公営・UR・公社の住宅は住宅団地で最も多く、15.0%となっています。(図36)
- 都心部では共同住宅が多く、農山村地域では一戸建が多くなっています。(図37)

■図34. 地域別の人口の推移



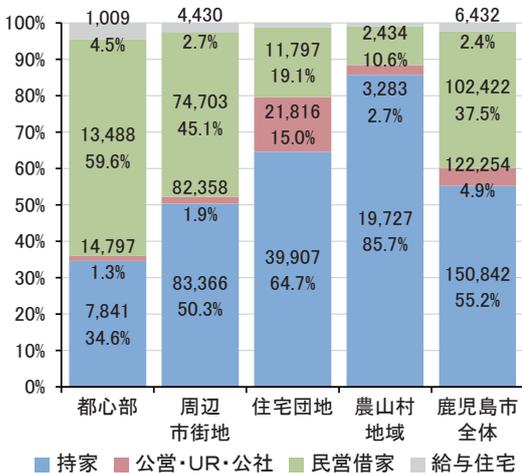
出典:国勢調査

■図35. 地域別の年齢構成



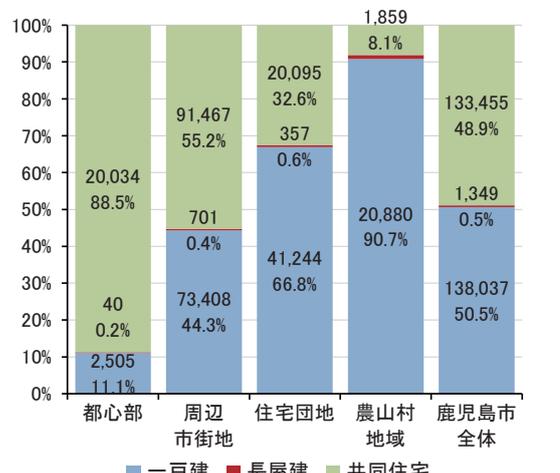
出典:令和2年国勢調査

■図36. 地域別の住宅の所有関係



出典:令和2年国勢調査

■図37. 地域別の住宅の建て方



出典:令和2年国勢調査

※5章の地域分類は具体的な区域を設定していないため、考え方に類似した集計範囲を想定して算出

6. 住環境に関連する分野別の方針等

住環境に関連する計画における分野別の方針等の概要は以下の通りです。

1) 鹿児島市公営住宅等長寿命化計画

計画の目的	・ 中長期的な維持管理計画を作成し、予防保全的な観点からの修繕等を行うことで、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、平成 23 年に計画を策定。平成 30 年に計画を改定。					
目標 方針 方向性 など	<p>計画改定の方針</p> <table border="1"> <tr> <td>市営住宅の延べ面積の削減</td> <td>「鹿児島市公共施設等総合管理計画」の方針で「(40 年後までに)建替を迎える建築物の延べ床面積について、20%程度の削減(施設の複合化、用途変更を含む)を図る」とされていることを踏まえることとするが、セーフティネットとしての役割もあることなどを考慮して、削減量については、慎重に検討する。</td> </tr> <tr> <td>今後の市営住宅整備の基本的方向</td> <td>①新規建設は行わない(建替事業を優先) ②既存ストック活用への転換 ③ハード+ソフト面による供給策の検討</td> </tr> </table>		市営住宅の延べ面積の削減	「鹿児島市公共施設等総合管理計画」の方針で「(40 年後までに)建替を迎える建築物の延べ床面積について、20%程度の削減(施設の複合化、用途変更を含む)を図る」とされていることを踏まえることとするが、セーフティネットとしての役割もあることなどを考慮して、削減量については、慎重に検討する。	今後の市営住宅整備の基本的方向	①新規建設は行わない(建替事業を優先) ②既存ストック活用への転換 ③ハード+ソフト面による供給策の検討
市営住宅の延べ面積の削減	「鹿児島市公共施設等総合管理計画」の方針で「(40 年後までに)建替を迎える建築物の延べ床面積について、20%程度の削減(施設の複合化、用途変更を含む)を図る」とされていることを踏まえることとするが、セーフティネットとしての役割もあることなどを考慮して、削減量については、慎重に検討する。					
今後の市営住宅整備の基本的方向	①新規建設は行わない(建替事業を優先) ②既存ストック活用への転換 ③ハード+ソフト面による供給策の検討					

2) 鹿児島市マンション管理適正化推進計画

計画の目的	・ 令和2年6月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を踏まえ、マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの管理水準の維持向上を図ることを目的に計画を策定。									
目標 方針 方向性 など	<p>マンションの管理の適正化に関する目標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25 年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合※</td> <td>38.0% (令和4年)</td> <td>75% (令和 15 年)</td> </tr> </tbody> </table> <p>マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項</p> <table border="1"> <tr> <td> (1)マンション専門家による相談窓口の設置 (2)分譲マンションアドバイザー派遣事業 (3)管理計画認定制度 (4)予備認定制度の周知 (5)マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知 (6)管理組合への助言、指導、勧告 </td> </tr> </table>			指標	現状値	目標値	25 年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合※	38.0% (令和4年)	75% (令和 15 年)	(1)マンション専門家による相談窓口の設置 (2)分譲マンションアドバイザー派遣事業 (3)管理計画認定制度 (4)予備認定制度の周知 (5)マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知 (6)管理組合への助言、指導、勧告
指標	現状値	目標値								
25 年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合※	38.0% (令和4年)	75% (令和 15 年)								
(1)マンション専門家による相談窓口の設置 (2)分譲マンションアドバイザー派遣事業 (3)管理計画認定制度 (4)予備認定制度の周知 (5)マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知 (6)管理組合への助言、指導、勧告										

※最新の国のガイドライン等において長期修繕計画の期間が 30 年に変更されています。

3) 鹿児島市空き家等対策計画

計画の目的	・平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年12月に空き家等対策計画を策定。
目標 方針 方向性 など	<p>空き家等対策の基本的方針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1 空き家等の所有者等による管理の原則 2 地域・関係専門家団体等との連携 3 空き家等対策の総合的かつ計画的な推進</p> </div> <p>取組方針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1)発生の予防・抑制 (2)活用の促進 (3)適正管理の促進 (4)管理不全な空き家等の解消</p> </div>

4) 鹿児島市耐震改修促進計画

計画の目的	・既存建築物の耐震診断及び耐震改修の計画的な促進を図り、地震による建築物倒壊などの被害から市民の生命及び財産を保護することを目的に計画を策定。
目標 方針 方向性 など	<p>耐震診断及び耐震改修の促進に係る基本的な取組方針</p> <p>・建築物の所有者等が、自発的かつ主体的に取り組むことを基本としながら、市は、所有者等の取り組みを支援する観点から、適切な役割分担により、建築物の耐震化の促進を図るための施策を展開する。</p>

5) かがしま団地みらい創造プラン

計画の目的	・誰もが住み慣れた地域で安心して暮らしていくために、さらなるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、若い世代の居住の誘導や多様な主体による取組を進めることにより、活性化を図ることを目的に計画を策定。
目標 方針 方向性 など	<p>基本理念</p> <p>地域(一人ひとり)が主役になって多様な世代が活躍できる団地を目指して</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>地域主体のまちづくり</p> <p>今後は、地域(一人ひとり)が主役となり、まちづくりを進めることによって、それぞれの団地で独自の魅力が創出されるとともに、次世代を担う若い世代を団地内に呼び込みながら、多様な世代が活躍できる団地“まち”となることを目指します。</p> </div>

6) 第二次かごしま都市マスタープラン

計画の目的	・都市づくりの将来ビジョンや地域別のあるべき将来像などの基本的な方針を定めたもの。
目標 方針 方向性 など	<p>都市づくりの基本理念</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本理念1 成熟した持続可能な都市づくり 基本理念2 多様な主体による協働の都市づくり</p> </div> <p>都市づくりの基本目標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本目標1 コンパクトで暮らしやすい都市 基本目標2 快適で移動しやすい都市 基本目標3 にぎわいと活力のある都市 基本目標4 安心・安全な都市 基本目標5 自然・歴史・文化を生かした都市</p> </div>

7) かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）

計画の目的	<p>・人口減少と少子高齢化が進むなか、「住まい」や「日常生活に必要な施設（商業施設、医療施設等）」がまとまって立地し、バスなどの公共交通によりこれらの施設に行くことができる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで、誰もが安心・快適に生活できるまちの実現を目指した計画。</p> <p>・2014年に改正都市再生特別措置法により制定された「立地適正化計画」として策定。</p>
目標 方針 方向性 など	<p>①利便性の高いまちを維持するために中心市街地等に高次都市機能を集積するとともに、地域生活拠点や団地核を基本として、生活利便施設を集約し、一定の人口密度を維持しながら歩いて暮らせる生活圏の形成を図る。</p> <p>②成熟した持続可能な都市づくりに向け、都市経営の観点から、コンパクトで暮らしやすく安全な市街地の形成に向けた土地利用の促進を図る。</p> <p>③中心市街地等の持つ都市機能を誰もが享受できるようにするため、各地域の特性に応じた公共交通を確保し、地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を図る。</p>

8) 第二次鹿児島市公共交通ビジョン（鹿児島市地域公共交通計画）

計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少・少子高齢化の進行、環境問題の深刻化といった社会経済情勢の変化、さらには魅力あるまちづくりの推進等に交通政策の面から対応するため、市民・交通事業者・行政等が一体となって取り組む推進計画として策定。地域公共交通計画を兼ねている。
目標 方針 方向性 など	<p>基本理念 みんなで支える未来につながる交通ネットワークづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> コンパクトなまちづくりの実現に向け、利便性・効率性の高い持続可能な交通ネットワークを形成するとともに、安心安全で人と環境にやさしい快適な交通環境の整備を図ります。 市民・交通事業者・行政等が協働し、まちづくりや観光・環境に関する施策・事業と連携しながら、「みんなで支える未来につながる交通ネットワークづくり」を推進します。 <p>基本方針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 基本方針①利便性・効率性の高い、持続可能な交通ネットワークの形成 基本方針②安心安全で、人と環境にやさしい快適な交通環境の整備 基本方針③活力あるまちづくりの推進に向けた公共交通の活用 </div>

9) 鹿児島市景観計画

計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 愛着と誇りが持てるふるさとかごしまの景観づくりに向けて、具体的な方向性、景観ルール等を定めた景観づくりのマスタープランとして策定。 景観形成重点地区の景観計画づくりをはじめ、地域ごとの特性を生かしつつ、さらなる景観の魅力向上に資するような景観づくりを推進する。
目標 方針 方向性 など	<p>鹿児島らしい景観</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ～錦江湾に浮かぶ桜島、薩摩の歴史を感じるまちなみ～ 鹿児島の風土や歴史に培われた地域資源が醸し出す景観 </div> <p>景観形成の目標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1 個性ある骨格形成により、「鹿児島らしさ」を創りあげる。 2 地域のまちづくり計画と連携し、地域の魅力を引き出す景観形成を推進する。 3 地域の景観資源を活用し、景観の魅力の向上を図る。 4 市民・事業者・行政が協働して、みんなが誇れる景観形成を進める。 </div> <p>景観計画・景観条例などにより取り組む施策(抜粋)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 大規模建築物の景観誘導 眺望確保範囲の指定・高さ規制 景観形成重点地区の指定 </div>

1章 住生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

10) 第二次鹿児島市まちと緑のハーモニープラン（緑の基本計画）

計画の目的	・都市緑地法に規定された「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」であり、本市の「緑」に関する施策の総合的な計画として機能し、一貫した「緑」の施策の展開を図りつつ、市民等と協働・共創しながら、うるおいと彩りあふれる緑のまちづくりを進めることを目的に策定。
目標 方針 方向性 など	<p>基本理念 「共に創る うるおいと彩りあふれる 緑のまち・かごしま」</p> <p>基本的な方向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ みんなでうるおいと彩りあふれるまちづくりのさらなる展開を図ります。 ・ 緑の適正な維持・保全を図ります。 ・ 公園等の適正な配置とニーズを捉えた充実等を図ります。 ・ 身近な緑の育成やさらなるうるおいと彩りの創出を図ります。 ・ みんなで自然と共生する持続可能な都市を築きます。 ・ みんなで緑を有効に活用します。

11) 第5期鹿児島市地域福祉計画

計画の目的	・ 人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく「地域共生社会」の実現に向け、本市の地域福祉を総合的かつ計画的に推進するための指針となる計画。社会福祉法に基づく「市町村地域福祉計画」として策定。
目標 方針 方向性 など	<p>基本理念 みんながつながり・支え合う 生きがいあふれる福祉のまち かごしま</p> <p>基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本目標Ⅰ 地域住民が主役の福祉活動の推進 基本目標Ⅱ 相談しやすい体制づくりと福祉サービスの充実 基本目標Ⅲ お互いを尊重し合う誰もが暮らしやすい地域づくり <p>施策の展開(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域福祉を支える担い手の発掘・育成 ・ 地域の関係団体の連携・交流 ・ 世代や分野を超えた幅広い交流の推進

12) 第8期鹿児島市高齢者保健福祉・介護保険事業計画

計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者に関する保健、福祉施策と介護保険施策を密接な連携のもと、総合的、体系的に実施していくため、高齢者保健福祉計画と介護保険事業計画を一体的に策定。
目標 方針 方向性 など	基本的な目標 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 生きがいづくり・社会参画の推進 2 高齢者の安心・快適な暮らしの確保 3 認知症対策・権利擁護の推進 4 介護予防・地域支援体制の充実 5 介護サービスの充実 </div>

13) 第五次鹿児島市障害者計画

計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 障害の有無にかかわらず、すべての人が相互に人格と個性を尊重し支えあう共生社会の実現を目指し、障害者施策に取り組むため、障害者基本法に基づく障害者計画を策定。
目標 方針 方向性 など	基本理念 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現を目指す。障害者が自らの能力を最大限発揮し自己実現できるよう支援するとともに、障害者の活動を制限し、社会への参加を制約している社会的な障壁の除去を進める。 </div> 分野別施策の基本的方向 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 差別の解消、権利擁護の推進及び虐待の防止 2 安全・安心な生活環境の整備 3 情報アクセシビリティの向上及び意思疎通支援の充実 4 防災、防犯等の推進 5 行政サービス等における配慮 6 保健・医療の推進 7 自立した生活の支援・意思決定支援の推進 8 教育の振興 9 雇用・就業、経済的自立の支援 </div>

14) 鹿児島市障害福祉計画（第6期計画）・障害児福祉計画（第2期計画）

<p>計画の目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害福祉計画は、障害者総合支援法に規定された「障害福祉サービスの提供体制の確保その他この法律に基づく業務の円滑な実施に関する計画(市町村障害福祉計画)」として策定する。 ・ 障害児福祉計画は、児童福祉法に規定された「障害児通所支援及び障害児相談支援の提供体制の確保その他障害児通所支援及び障害児相談支援の円滑な実施に関する計画(市町村障害児福祉計画)」として策定する。
<p>目標 方針 方向性 など</p>	<p>計画の基本的理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会を実現するため、障害者等の自己決定を尊重し、その意思決定の支援に配慮するとともに、障害者等が必要とする障害福祉サービス等及び障害児通所支援等の提供体制の整備を進め、地域全体で対応するシステムの構築を目指す。

7. 施策と関連事業等の対応

基本目標1. 誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
基本施策1. 子育てしやすい住まいと住環境の確保		
(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保		
●子育て世帯の住宅リフォームに対する支援の充実	安全安心住宅ストック支援事業(耐震化、空き家活用等)	建築指導課
●子育て世帯が住宅を取得しやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
●市営住宅における子育て世帯向け住戸の確保	子育て仕様住戸の整備	住宅課
	子育て支援住宅の提供	住宅課
	地域活性化住宅の提供	住宅課
●子育て世帯の市営住宅への入居機会の拡大	既存集落活性化住宅の提供	住宅課
●子育て世帯の市営住宅への入居機会の拡大	新婚・子育て世帯向け市営住宅支援事業	住宅課
(2) 地域全体で子どもを育む住環境の形成		
●子育て世帯が住替えしやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
●三世代同居・近居がしやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
●市営住宅団地における子育て支援施設設置の検討	市営住宅敷地等有効活用施策検討事業	住宅課
●情報提供や相談・受け入れ体制の確保による子育て世帯の移住支援の充実	かごしま移住支援・プロモーション事業	地方創生推進室
	移住・就業等支援事業	雇用推進課
基本施策2. 高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保		
(1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保		
●高齢者等の住宅リフォームに対する支援の充実	地方税法による固定資産税の減額措置	資産税課
	安全安心住宅ストック支援事業(耐震化、空き家活用等)	建築指導課
●手すりの設置など高齢者等のバリアフリー対策の支援	高齢者住宅改造費助成事業	長寿支援課
	住宅改修費支給	介護保険課
●サービス付き高齢者向け住宅等の情報提供及び供給促進	有料老人ホーム等の情報提供	長寿あんしん課
	優良賃貸住宅供給促進事業	住宅課
●市営住宅における高齢者、障害者向け住戸の確保	シルバーハウジング等の提供	住宅課
●バリアフリー等に配慮した住まいに関する情報提供等の充実	取組の検討	住宅課
●住宅改造の支援や日常生活用具の給付による障害者の在宅生活支援の充実	重度身体障害者住宅改造費助成事業	障害福祉課
	日常生活用具給付事業(住宅改修費の給付)	障害福祉課
(2) 高齢者等の安心な暮らしを支える住環境の形成		
●高齢者等が住替えしやすい環境づくり	有料老人ホーム等の情報提供	長寿あんしん課
	軽費老人ホーム事務費補助事業	長寿あんしん課
	取組の検討	住宅課
●三世代同居・近居がしやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
●市営住宅団地における福祉施設や生活支援施設設置の検討	市営住宅敷地等有効活用施策検討事業	住宅課
●地域包括支援センターにおける相談支援体制の充実	地域包括支援センター運営事業	長寿あんしん課
●見守り等の高齢者等への生活支援の充実	家庭ごみの高齢者等戸別収集サービス(まごころ収集)事業	清掃事務所
	粗大ごみの家屋内収集	清掃事務所 資源政策課

1章 住生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

7. 施策と関連事業等の対応

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
●見守り等の高齢者等への生活支援の充実	高齢者福祉電話設置事業	長寿支援課
	ひとり暮らし高齢者等安心通報システム設置事業	長寿支援課
	心をつなぐ訪問給食事業	長寿支援課
	虚弱高齢者等福祉用具給付事業	長寿支援課
	高齢者住宅生活援助員派遣事業	長寿支援課
	チームオレンジ設置運営支援事業	認知症支援室
	高齢者見守り支援事業	認知症支援室
	身体障害者福祉電話設置事業	障害福祉課
	ひとり暮らし障害者等安心通報システム設置事業	障害福祉課
	ゆうあい訪問給食事業	障害福祉課
●IoT技術等を活用した見守りサービス(緊急通報システムなど)の普及啓発	ひとり暮らし高齢者等安心通報システム設置事業	長寿支援課
	高齢者見守り支援事業	認知症支援室
	ひとり暮らし障害者等安心通報システム設置事業	障害福祉課
基本施策3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保		
(1)市営住宅を中心とした公的支援の充実		
●市営住宅の適正な維持管理の推進	市営住宅管理運営事業	住宅課
	市営住宅建設事業	住宅課
	市営住宅ストック総合改善事業	住宅課
●生活援助員派遣の利用支援	低所得者利用者負担対策事業(生活援助員派遣)	長寿支援課
●生活困窮者に対する相談体制や住宅確保の支援の充実	ホームレス巡回相談指導事業	地域福祉課
	住居確保給付金	保護第一課
●障害者世帯、ひとり親世帯、多子世帯等向けの住宅の確保	市営住宅管理運営事業	住宅課
●障害者の住宅確保等に関する相談体制の充実	障害者相談支援等事業	保健支援課
●人権啓発や多文化共生の取組による多様性が尊重される社会の推進	多文化共生推進事業	国際交流課
	人権啓発活動事業	人権推進課
	性の多様性啓発支援事業	人権推進課
(2)住宅市場における重層的な住宅確保要配慮者支援の充実		
●住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅の登録促進	取組の検討	住宅課
●入居支援や入居後の生活支援等に関する相談体制の充実	取組の検討	住宅課
●居住支援協議会の設立に向けた取組及び住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実	住宅確保サポート事業	住宅課

基本目標2. 世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
基本施策1. 良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応		
(1) 住まいの質の向上と適切な維持管理の促進		
●長期優良住宅・低炭素建築物の認定に関する情報提供の充実	長期優良住宅の認定	建築指導課
	低炭素建築物の認定	建築指導課
●住宅性能表示制度や住宅瑕疵担保責任保険に関する情報提供の充実	住宅性能表示制度や住宅瑕疵担保責任保険の周知	建築指導課
	地方税法による固定資産税の減額措置	資産税課
●住宅を長く使用するためのリフォームの支援	安全安心住宅ストック支援事業(耐震化、空き家活用等)	建築指導課
	鹿児島市民間建築物アスベスト対策事業	建築指導課
●吹付けアスベスト等の調査、除去への支援	高齢者住宅改造費助成事業	長寿支援課
	住宅改修費支給	介護保険課
●リフォーム・リノベーションの普及啓発	安全安心住宅ストック支援事業	建築指導課
●住宅の維持管理や図面等の記録の保管に関する情報提供及び普及啓発	取組の検討	住宅課
(2) 良質な住まいに関する意識の醸成とニーズの実現に対する支援		
●住宅の性能や住まい方、関連制度などに関する情報提供・学びの機会の充実	取組の検討	住宅課
	家庭科における学習	学校教育課
●関係団体等と連携したトラブル等に関する情報提供や相談体制の充実	取組の検討	住宅課
●テレワーク等に対応したリフォーム支援	安全安心住宅ストック支援事業(耐震化、空き家活用等)	建築指導課
●リフォーム時の宅配ボックスの設置支援	安全安心住宅ストック支援事業(耐震化、空き家活用等)	建築指導課
●子育て世帯が住替えしやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
	有料老人ホーム等の情報提供	長寿あんしん課
●高齢者等が住替えしやすい環境づくり	軽費老人ホーム事務費補助事業	長寿あんしん課
	取組の検討	住宅課
●移住に関する情報提供、相談・受入体制、支援制度の充実	かごしま移住支援・プロモーション事業	地方創生推進室
	ようこそかごまへ！移住奨励事業	地方創生推進室
	クリエイティブ人材誘致事業	産業創出課
	移住・就業等支援事業	雇用推進課
基本施策2. 脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進		
(1) 住まいにおける省エネ性能等の向上		
●建築物省エネ法に基づく基準適合の認定取得の周知及び利用促進	建築物省エネ法に基づく認定	建築指導課
	ゼロカーボンシティかごしま脱炭素行動促進事業(ゼロカーボンチャレンジシートによる情報提供)	環境政策課
●ZEHや住まいにおける環境配慮に関する情報提供の充実	取組の検討	住宅課
	安全安心住宅ストック支援事業	建築指導課
●住宅の省エネ化に伴うリフォームに対する支援の充実	太陽光deゼロカーボン促進事業補助金	再生可能エネルギー推進課
	次世代自動車等普及促進事業補助金	再生可能エネルギー推進課

1章 住生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

7. 施策と関連事業等の対応

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
●市営住宅の建替えにおける省エネ化の推進及びCLT等活用の研究	市営住宅建設事業	住宅課
●事業者や市民への情報提供等による木材利用の普及啓発	鹿児島市建築物等木材利用促進方針	生産流通課
(2)暮らしにおける環境配慮の普及啓発		
●住まいにおける環境にやさしい取組に関する情報提供の充実	ゼロカーボンシティかごしま脱炭素行動促進事業(ゼロカーボンチャレンジシートによる情報提供)	環境政策課
●熱中症・ヒートショック予防の普及啓発	熱中症・ヒートショック予防普及事業	保健予防課
●雨水の有効活用など環境にやさしい取組の普及啓発	ホームフードリサイクルグリーン事業	資源政策課
	剪定枝資源化事業	資源政策課
	個人住宅雨水貯留施設等設置助成事業	河川港湾課 下水道雨水課
基本施策3. 既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり		
(1)既存住宅流通の活性化や空き家の適正管理の促進		
●空き家の適正管理・活用に関する情報提供や住まいの終活の普及啓発	空き家等対策事業	建築指導課
	取組の検討	住宅課
●空き家バンクの運用による空き家の流通や活用促進	空き家バンク	建築指導課
●空き家の管理・活用・除却に対する相談体制の充実	桜島の未来を拓く空き家マッチング事業	桜島総務市民課
	空家活用アドバイザー派遣事業	建築指導課
●周辺に悪影響を与える危険な空き家の除却の推進	市有地空き家対策事業	管理課
	空き家等対策事業	建築指導課
●インスペクションの普及や事業者連携など安心して既存住宅を取得できる環境づくり	取組の検討	住宅課
●既存住宅売買瑕疵保険や住宅紛争処理制度の普及啓発	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等の各種相談窓口の情報提供	建築指導課
	既存住宅売買瑕疵保険制度の周知	住宅課
(2)マンションの質の向上や適正管理の促進		
●適正なマンション管理に関する情報提供の充実	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	建築指導課
●長期修繕計画に基づく計画的なマンション管理の啓発	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	建築指導課
●マンション管理計画認定制度の普及啓発	マンション管理計画認定制度	建築指導課
	予備認定制度の周知	建築指導課
●管理組合への助言、指導、勧告	管理組合への助言、指導、勧告	建築指導課
●専門家による相談体制の確保	マンション専門家による相談窓口の設置	建築指導課
●分譲マンションアドバイザーによる管理組合の支援	分譲マンションアドバイザー派遣事業	建築指導課
●マンション建替円滑化法によるマンション再生の周知	マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知	建築指導課

基本目標3. 地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
基本施策1. 激甚化する災害への備えの充実		
(1) 住宅地における災害対策の普及啓発		
●耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の支援	地方税法による固定資産税の減額措置	資産税課
	安全安心住宅ストック支援事業	建築指導課
	耐震アドバイザー派遣事業	建築指導課
	耐震改修促進計画	建築指導課
●がけに近接する建築物などの規制の運用	建築確認申請書等の審査及び確認	建築指導課
●民間ブロック塀の撤去に対する支援の充実	民間ブロック塀安全対策補助事業	建築指導課
●無電柱化の推進	鹿児島市無電柱化推進計画	道路建設課
●土砂災害リスクが高いエリアにおける移転の促進	がけ地近接等危険住宅移転事業	建築指導課
●造成宅地の防災・減災対策の促進	宅地耐震化調査事業	土地利用調整課
●急傾斜地の崩壊対策の推進	急傾斜地崩壊対策事業	河川港湾課
●公共下水道(雨水)の整備による浸水対策の推進	計画的な下水道施設(雨水)整備	下水道雨水課
	下水道施設(雨水)による浸水対策	下水道雨水課
(2) 地域や暮らしにおける災害の備えの充実		
●自然災害や桜島噴火のリスクに関する情報提供と啓発	防災ガイドマップ等による周知	危機管理課
	桜島火山ハザードマップによる周知	危機管理課
●火災予防広報による住宅防火対策の推進	安心安全マイホームの推進事業	予防課
●住まいにおける防災対策の情報提供の充実	取組の検討	住宅課
●マンション管理組合による防災対策の普及啓発	鹿児島市マンション管理適正化推進計画	建築指導課
●災害発生時における被災者の住まいの確保	応急仮設住宅の確保に関する情報共有	地域福祉課 住宅課
基本施策2. 快適に生活できる住環境の維持・向上		
(1) 地域特性を踏まえた持続可能なまちづくりの推進		
●居住や都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりの推進	コンパクトな市街地形成促進事業	都市計画課
	かごしまコンパクトなまちづくりプラン推進事業	都市計画課
●生活を支えるサービスの充実や団地の魅力創出などによる住宅団地の活性化	かごしま団地みらい創造プラン推進事業	都市計画課
	市街地再開発促進事業	市街地まちづくり推進課
●土地区画整理事業や再開発事業による住環境の向上	加治屋町1番街区市街地再開発事業	市街地まちづくり推進課
	土地区画整理事業	区画整理課 吉野区画整理課 谷山都市整備課
	地区計画制度	都市計画課
●建築協定、地区計画による良好な住環境の形成	建築協定制度	建築指導課
	景観法・景観計画等に基づく施策・制度	都市景観課
●緑化の促進や公園等の適正な維持管理	第二次鹿児島市まちと緑のハーモニープランの推進	公園緑化課

1章 生活基本計画
策定の趣旨

2章 住生活の現状と課題

3章 基本理念

4章 基本目標と施策展開

5章 地域別の施策の方向性

6章 計画の推進について

参考資料

7. 施策と関連事業等の対応

施策展開・具体的な取組	関連事業等	担当課
(2)住生活を支える道路・交通等のインフラの充実		
●狭あい道路の拡幅や市道のバリアフリー化による安全性向上	市道バリアフリー推進事業	道路建設課 谷山建設課
	建築行為に伴う市道後退用地整備事業	道路管理課
●町内会等における防犯灯の設置支援	防犯灯補助事業	安心安全課
●生活道路における交通安全対策の充実	生活道路における交通安全対策(ゾーン30プラス等)	道路建設課 谷山建設課
●公共交通不便地等における交通手段の確保	東白浜～黒神口間バス運行負担金	交通政策課
	廃止バス路線対策事業	交通政策課
	公共交通不便地対策事業	交通政策課
	路線バス廃止地域支援事業	交通政策課
	公共交通不便地における持続可能な交通手段調査検討事業	交通政策課
	地域主体型コミュニティ交通運行支援モデル	交通政策課
	相乗りタクシー実証実験事業	交通政策課
地域公共交通ネットワーク再構築検討事業	交通政策課	
●ICTを活用した利用しやすい公共交通の推進	公共交通ビジョン推進事業	交通政策課
	公共交通不便地対策事業	交通政策課
	公共交通不便地における持続可能な交通手段調査検討事業	交通政策課
	相乗りタクシー実証実験事業	交通政策課
●遠距離通学、高齢者・障害者などニーズに応じた交通利用者の支援	敬老バス交付事業	長寿支援課
	友愛バス交付事業	障害福祉課
	遠距離通学費補助事業	教委総務課
	安心安全通学費補助事業	教委総務課
●衛生的な上下水道の普及啓発	浄化槽整備補助事業	環境保全課
	直結給水方式の周知	給排水設備課
	水洗化普及促進事業	下水道管路課
●道路降灰の除去体制の充実	道路降灰除去事業	道路維持課
基本施策3. まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化		
(1)活力ある地域コミュニティの充実や地域団体の活動支援		
●地域コミュニティ協議会や町内会への支援による地域主体の活動の推進	町内会活動活性化事業	地域づくり推進課
	コミュニティビジョン推進事業	地域づくり推進課
●中心市街地や団地核の空き店舗を活用したサービス業等店舗の出店支援	創業者テナントマッチング事業	産業支援課
●市営住宅におけるコミュニティ施設設置の検討	市営住宅敷地等有効活用施策検討事業	住宅課
●地域共生社会の実現に向けた地域の福祉活動の取組促進	地域福祉計画の推進	健康福祉政策課
●三世代同居・近居がしやすい環境づくり	子育て世帯住替支援事業	住宅課
(2)住宅産業や住生活関連産業の技術力・サービス水準の向上		
●住宅産業に携わる事業者の技術力の向上	ものづくり職人育成支援事業	雇用推進課
	取組の検討	住宅課
●住生活関連産業のサービス水準の向上	取組の検討	住宅課
●先端技術の事例や活用方法などDXに関する情報提供の充実	取組の検討	住宅課

8. 用語集

ア行

I o T (読み方：アイオーティー)

Internet of Things の略で、「モノのインターネット」と呼ばれる。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。

I C T (読み方：アイシーティー)

情報通信技術のこと。Information and Communication Technology の略。

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、空家等の管理・活用・除却のための措置について定めた法律。

空き家バンク

空き家物件情報を自治体のホームページ上などで提供する仕組み。市が、住民等から空き家物件を広く募集し、物件情報を収集・提供している。

アスベスト

天然に産する鉱物である石綿（せきめん、いしわた）のこと。建築資材としてさまざまな形で使用されてきたが、繊維の吸入による健康被害が判明したことから、現在では製造及び使用が禁止されている。

安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅。中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」、「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、制度化されたもの。

インスペクション

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。

A I

学習や推論など人間の知能が持つ役割をコンピュータで実現する技術のこと。

A I オンデマンド交通

AIを活用した最適なルートによる効率的な配車により、利用者の予約に対し、リアルタイムに最適な配車を行うシステムのこと。

L G B T Q (読み方：エルジー・ビー・ティー・キュー)

レズビアン（同性を好きになる女性）、ゲイ（同性を好きになる男性）、バイセクシュアル（両性を好きになる人）、トランスジェンダー（生物学的・身体的な性、出生時の戸籍上の性と性自認が一致しない人）、クエスチョニング（性的指向・性自認が定まらない人）の頭文字を繋げた略語でセクシュアルマイノリティの総称。

カ行

鹿児島市マンション管理適正化指針

管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安や管理計画を認定する際の基準を示すもの。

カーボンニュートラル

二酸化炭素などの温室効果ガスの人為的な発生源による排出量と、森林等の吸収源による除去量との間の均衡を達成すること。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵（かし）保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。保険加入のためには、建築士による検査に合格することが必要。

急傾斜地崩壊対策事業

急傾斜地崩壊危険区域内の自然がけに対し、急傾斜地の所有者等が崩壊防止工事を行うことが困難又は不適当な場合、擁壁工、排水工、及び法面工等急傾斜地崩壊防止施設の設置その他急傾斜地の崩壊を防止する工事を行う事業。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する。

居住支援法人

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

建設工事費デフレーター

建設工事費を異なる時点で比較するとき、その価格変動による影響を除いた実質値を割り出すために用いられる物価指数。国土交通省が公表している。

建築協定

地域住民の全員の合意により、建築基準法に定められた最低限の基準に加え、住みよいまちづくりのための基準を定め、互いに守り合っていくことを約束する制度。

建築物省エネ法

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の略称。建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築主の性能向上努力義務や、省エネ基準適合義務等について定めている。令和4年6月に改正建築物省エネ法が公布された。

合計特殊出生率

人口に対して生まれた子どもの数を表す指標の一つ。15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、1人の女子が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に子どもを生むとしたときの子どもの数に相当する。人口動態の出生の傾向をみるときの主要な指標となっている。

サ行

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。平成 23 年 10 月からサービス付き高齢者向け住宅の登録が開始された。

災害ハザードマップ

火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。

桜島火山ハザードマップ

桜島の過去の大規模噴火の状況や今後の火山災害の危険性を事前に把握し、日頃の備えや緊急時の速やかな避難に役立てることができるよう作成したハザードマップ。

CLT（読み方：シーエルティー）

ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。厚みがある大きな板であり、建築の構造材等として利用される。

シェアハウス

親族ではない複数の者が共同で生活する賃貸住宅。一般の賃貸住宅とは異なり、リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共用する。

市営住宅団地

効率的な土地利用を目的に、住宅が集中的に立地するよう開発した一団の土地を住宅団地といい、鹿児島市が管理・供給する市営住宅による団地を市営住宅団地という。

市民意識調査

住まいや住環境に関する市民意識を把握するため、令和 4 年度に市民意識調査を実施。調査対象として 18 歳以上の市民 3,000 名を無作為抽出し、令和 4 年 10 月 26 日から 11 月 20 日まで調査を実施。回答数は 1,167 名で、回収率は 38.9%であった。

住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本法」に基づく国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。平成 18 年に全国計画が策定され、以降、概ね 5 年毎に見直しされている。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅瑕疵担保責任保険

国土交通大臣指定の保険法人が提供する「新築住宅の保険」を利用した住宅は、引き渡し後 10 年以内に瑕疵があった場合、補修を行った事業者が保険金が支払われる制度。

住宅セーフティネット

住宅市場のなかで自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するためのさまざまな仕組み。

住宅性能表示制度

住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にするため、第三者による客観的な住宅の性能に関する評価を行う制度。

住宅紛争処理制度

住宅取引の当事者等の中で紛争が生じた場合に、住宅専門の裁判外の紛争処理が受けられる制度。具体的には、住宅紛争処理制度の利用を希望する契約当事者等が指定住宅紛争処理機関（全国の弁護士会に設置された住宅紛争審査会）に申請して、あっせん、調停または仲裁を受けることができる。

省エネ基準

建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準（空調や冷暖房等によるエネルギー消費量の基準）と外皮基準（外壁、窓等の表面積当たりの熱の損失量の基準）からなる。建築物省エネ法にて定められている。

シルバーハウジング

高齢者等が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、高齢者等の生活特性に配慮した設備・仕様（段差解消・手すり・緊急通報システムなど）が施され、生活指導、相談、安否確認、関係機関との連絡を行う生活援助員が配置されている住宅。

新型コロナウイルス感染症

令和2年以降、世界中で感染拡大したコロナウイルスの一種。感染力が高いため、国内でも多くの行動制限が実施され、住まいやライフスタイルに大きな影響を与えた。

セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

ZEH（読み方：ゼッチ）

ネット・ゼロ・エネルギーハウスの通称。快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電システム等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅。

ゼロカーボンシティかごしま

国際社会の一員として、脱炭素社会の実現を目指し、令和32年までに鹿児島市の二酸化炭素排出量を実質ゼロにする目標。令和元年12月に「ゼロカーボンシティかごしま」を宣言した。

夕行**耐震性**

地震に耐えるための建物の性能。昭和56年に建築基準法の改正により新耐震基準が施行され、「大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこと」を耐震性の目安としている。

地域包括ケアシステム

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、その有する能力に応じ、自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援を包括的に確保していくという考え方。

地域包括支援センター

高齢者が要介護状態等になることを予防するとともに、要介護状態等となった場合においても、可能な限り、地域において自立した日常生活を営むことができるよう支援するための相談、調整などを行う施設。「長寿あんしん相談センター」の愛称で運営。

地区計画

比較的小さい地区を単位として、それぞれの特性に応じたきめ細かなまちづくりを行うための計画で、道路、公園などの配置や規模、建築物の建て方のルールなどについて、住民などの意見を反映して定めるもの。

長期修繕計画

建物の維持保全を図るために必要となる大規模修繕、設備交換工事等の項目、期間、金額等について取りまとめるもの。

長期優良住宅

長期に渡り良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設された。

DX（読み方：ディーエックス）

デジタル・トランスフォーメーション。「ICT（情報通信技術）の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」という考え方。

低炭素住宅

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物。市が認定を行う低炭素建築物認定制度が運用されている。

特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められ、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる区域。より著しい危害が生じるおそれがある場合は「土砂災害特別警戒区域」となる。

ナ行

二地域居住

都市部と地方部に2つの生活拠点を持つこと。以前は「週末田舎暮らし」といったイメージが強く、都市住民を主語とした取組と考えられていたが、コロナ禍を経た近年では、テレワーク等を前提として地方に生活の拠点を移す二地域居住も普及している。

ハ行

ヒートショック

温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動する等によって起こる健康被害。失神、心筋梗塞や脳梗塞等を引き起こすことがある。

PDCAサイクル（読み方：ピーディーシーイー）

P（Plan：計画）、D（Do：実行）、C（Check：評価）、A（Action：見直し）のサイクルのことで、事業や活動を実施する中で、継続的に改善しながら進める手法。

V2H（読み方：ブイツーエイチ）

Vehicle to Home の略称。電気自動車などから住宅への電力の供給及び住宅から電気自動車などへの充電を可能とするシステム。またはそれを可能とする設備。

分譲マンションアドバイザー

マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため、管理組合に派遣し相談に応じるアドバイザー。

防災ガイドマップ

土砂災害警戒区域や想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、避難情報のポイントなどを掲載したマップ。

マ行**マンション管理計画認定制度**

マンション管理組合が、修繕方法や資金計画等を定めたマンション管理計画を作成し、一定の基準を満たした場合に市の認定を受けることができる制度。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、マンション管理の適正化に係る事項を定めた法律。令和2年に改正され、地方公共団体によるマンション管理計画認定制度等が制定された。

ヤ行**誘導居住面積水準**

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

ラ行**リノベーション**

既存の建物について、大規模な改修工事を施し、用途や機能を変更することにより、新築時以上に建物の性能や価値を高めること。

鹿児島市住生活基本計画

令和6年3月

鹿児島市 建設局 建築部 住宅課
〒892-8677
鹿児島市山下町11番1号



T E L : 099-216-1363
F A X : 099-216-1389
電子メール : juta-keikaku@city.kagoshima.lg.jp
U R L : <https://www.city.kagoshima.lg.jp>

